

L'inexécution des Obligations du Bailleur d'Immeubles et les problèmes actuels

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le 12 Décembre 1942, à 14 heures

PAR

Renée BERGER

AVOCAT STAGIAIRE A LA COUR DE PARIS

JURY D'EXAMEN :

Président : M. HENRI MAZEAUD, Professeur

Suffragants : MM. MOREL Professeur
ROUAST, Professeur

PARIS

MAURICE LAVERGNE, IMPRIMEUR
289, RUE SAINT-JACQUES, 289

1942

L'inexécution des Obligations du Bailleur d'Immeubles et les problèmes actuels

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le 12 Décembre 1942, à 14 heures

PAR

Renée BERGER

AVOCAT STAGIAIRE A LA COUR DE PARIS

JURY D'EXAMEN :

Président : M. HENRI MAZEAUD, Professeur

Suffragants : MM. MOREL Professeur
ROUAST, Professeur

PARIS

MAURICE LAVERGNE, IMPRIMEUR
289, RUE SAINT-JACQUES, 289

1942

*La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation
aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être consi-
dérées comme propres à leurs auteurs.*



INTRODUCTION

La nécessité de se loger, de se créer un foyer autour duquel se réunit la famille, s'est toujours fait sentir, même chez les peuplades primitives. Les modalités de l'habitation ont seules changé : les immeubles modernes ont aujourd'hui remplacé les cavernes anciennes. De nouvelles institutions sont apparues ; peu à peu, la notion de propriété s'est différenciée des notions d'occupation et de possession, une opposition s'est faite entre les propriétaires et les non-propriétaires. Tout le monde ne peut pas avoir « sa maison à soi », le rêve de tous, mais chacun cependant peut avoir la jouissance d'un logement, grâce au contrat de louage d'immeubles, ou bail à loyer. On appelle ainsi la convention synallagmatique et à titre onéreux, par laquelle un propriétaire, nommé bailleur, s'engage à faire jouir une autre personne, nommée locataire ou preneur, d'un local pendant un certain temps et moyennant un certain prix (article 1709 du code civil).

C'est un contrat à exécution successive. Le bailleur doit assurer la jouissance du logement au preneur, chaque jour, jusqu'à la fin du bail, d'une manière continue. Le rôle social des propriétaires apparaît alors dans toute son importance, surtout dans les grandes villes, puisqu'il permet à de nombreuses familles d'avoir un domicile. Ce rôle leur impose de nombreuses obligations qui pèsent plus lourdement sur eux dans les périodes de crise économique ou sociale.

Le législateur s'est efforcé, dans les articles 1713 et suivants du code civil de dégager les principales obligations du bailleur, en l'absence de stipulations contraires des parties.

Aux termes de l'article 1719, en particulier : « le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit

Besoin d'aucune stipulation particulière : 1° de délivrer au preneur la chose louée ; 2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; 3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. »

Le contrat de bail impose donc en premier lieu au propriétaire l'obligation de délivrer la chose louée au preneur. Cela signifie qu'il doit mettre à la disposition du preneur l'immeuble ou l'appartement loué et ses dépendances : escalier, cour, conduites d'eau, de gaz, d'électricité, etc... Il doit également faire bénéficier le locataire de tous les éléments de confort que comporte l'immeuble, chauffage central, téléphone de l'immeuble, ascenseur. Les locaux loués et leurs dépendances doivent être délivrés « en bon état de réparations » (article 1720), sauf clause contraire.

Le bailleur ne doit pas seulement abandonner au locataire la jouissance des lieux : il a l'obligation pendant toute la durée du bail, d'entretenir l'immeuble en bon état. Seules les réparations de menu entretien, « les réparations locatives » incombent au preneur. Le bailleur est donc responsable du mauvais entretien des lieux au cours du bail, en l'absence de clause spéciale du contrat qui mettrait à la charge du locataire cet entretien.

La troisième obligation imposée au propriétaire par l'article 1719, a pour objet d'assurer au preneur la paisible jouissance des lieux loués. C'est là l'obligation essentielle du bailleur, qui doit éviter tout ce qui porte atteinte à cette jouissance ou bien réparer les conséquences des troubles qu'il ne pourrait pas éviter.

La jouissance du locataire peut être troublée, soit par l'existence de vices de l'immeuble qui en empêchent l'usage, soit par certains actes émanant du bailleur ou de tiers au contrat.

L'article 1721 impose en effet au bailleur la garantie de « tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail » et oblige ce dernier à indemniser le preneur, « s'il résulte de ces vices ou défauts, quelque perte pour le preneur ». Il s'agit de vices qui empêchent d'user des lieux et non de ceux qui en rendent l'usage moins com-

mode (1). D'autre part, le propriétaire doit s'abstenir de tout acte ou de tout fait qui empêcheraient le preneur de jouir des avantages qui lui ont été promis dans le contrat : sinon, il serait obligé de réparer le préjudice souffert par le locataire. Sa responsabilité est engagée, en particulier, lorsqu'il confère à un tiers des droits sur l'immeuble loué. Il s'agit alors de troubles de droit.

Mais la plupart des actes du bailleur susceptibles de porter atteinte à la jouissance du locataire sont des troubles de fait. Le bailleur troublerait ainsi le repos de son locataire en voulant pénétrer chez ce dernier, ou en apportant le moindre changement dans les lieux loués (article 1723), à moins que le preneur ne l'y autorise. La surélévation de l'immeuble, le changement de disposition de l'appartement loué lui sont ainsi interdits. La conception d'après laquelle le bailleur aurait cependant le droit de faire certaines modifications dans l'immeuble, lorsqu'elles lui sont profitables, à la condition de ne pas faire supporter d'inconvénients sérieux pour le preneur, est aujourd'hui presque unanimement écartée (2). Le bailleur ne peut pas d'ailleurs changer la destination de l'immeuble loué : l'ouverture d'un commerce bruyant tel un café, un cinéma, la création d'une école, d'un commissariat de police, dans une maison louée bourgeoisement, sont des initiatives, de la part du bailleur, de nature à troubler la jouissance du locataire. Il n'en serait autrement que si, au moment de la conclusion du bail, le bailleur avait eu l'intention de destiner à l'usage d'habitation une partie seulement de l'immeuble, en se réservant le droit de louer le reste de l'immeuble à sa guise.

Nous avons dit précédemment que le bailleur devait faire procéder pendant toute la durée du bail aux réparations devenues nécessaires. Mais ces réparations peuvent être la source de troubles, aussi l'article 1724 a-t-il pour but de remédier à cette situation. Aux termes de cet article :

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, *op. cit.* n° 430. — Planiol et Ripert, *op. cit.*, n° 537.

(2) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 459. — Planiol et Ripert, n° 513.

« si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée ». Mais, il ne faudrait pas que ces réparations causent au locataire une grande gêne en se prolongeant trop. Aussi, le même article ajoute que : « si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé » (3). Enfin, « si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail ».

Le bailleur doit prouver l'urgence des réparations, car il est responsable des troubles causés par les réparations entreprises alors qu'elles n'étaient pas urgentes ; d'ailleurs, si la nécessité de ces réparations est due à la faute du bailleur, celui-ci doit verser une indemnité au preneur.

La jouissance des locataires peut être troublée par des tiers. Le bailleur n'encourt aucune responsabilité s'il s'agit de troubles de fait, c'est-à-dire de troubles apportés à la jouissance du locataire par les tiers sans prétendre, d'ailleurs, aucun droit sur la chose louée (article 1725).

Mais il existe des exceptions à cette règle de non responsabilité à l'égard des troubles de fait, car, l'article 1725 n'étant pas d'ordre public, les parties peuvent y apporter des dérogations. En particulier, nous verrons dans la première partie de notre étude que le bailleur peut être responsable dans certaines hypothèses de vols commis au préjudice de son locataire.

Le bailleur est responsable des troubles de jouissance commis par des tiers lorsque l'auteur du trouble prétend agir en vertu d'un droit qu'il posséderait sur l'immeuble. Si le tiers vient troubler le locataire par une action en jus-

(3) Mais les bailleurs font généralement insérer dans le bail une clause qui stipule que « le preneur devra subir les réparations sans indemnité, ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux ».

tice concernant la propriété du fonds, le preneur, assigné à tort, exercera un recours en garantie contre son bailleur, « le preneur doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède ». Il peut, s'il le préfère, surveiller la défense dans l'instance.

Cet appel en garantie n'est possible qu'après dénonciation du trouble au propriétaire par le locataire, à moins que le bailleur ne connaisse déjà ce trouble.

Le bailleur doit indemniser le locataire de tout le préjudice que ces troubles de droit lui ont fait subir. Peu importe qu'il soit de bonne foi : il commet néanmoins une faute en n'évitant pas ces troubles, comme sa qualité de bailleur l'y oblige. C'est pourquoi le locataire évincé pourra demander la résiliation du bail. Lorsque l'éviction n'est que partielle, il pourra demander, s'il le préfère, une réduction de son loyer proportionnelle à la diminution de jouissance éprouvée, d'après la valeur locative de l'immeuble au jour de la conclusion du contrat. (4)

Le bailleur doit enfin garantir le preneur contre la perte de l'immeuble due à sa faute, en raison d'un défaut d'entretien ou de l'existence d'un vice de l'immeuble (5). Il n'est dégagé de son obligation que lorsque la perte de l'immeuble a pour cause un cas de force majeure (article 1722), en particulier quand l'état de vétusté d'un immeuble qui menace ruine impose sa démolition. « Il est manifeste en effet qu'un immeuble qui n'est plus susceptible de réparations, et dont la démolition s'impose n'est plus apte à remplir la destination en vue de laquelle il a été donné à bail... » Son état est alors assez grave pour équivaloir à la perte totale provenant d'un cas de force majeure. (6)

Mais le locataire est en droit de demander la résiliation du bail ou une diminution de loyer (si la perte est seulement partielle), car il est juste qu'il soit libéré de ses pro-

(4) Si le bailleur est de mauvaise foi, on tient compte de la plus-value de l'immeuble acquise au cours du bail.

(5) T. Saint-Etienne, 15 Février 1938, D.H. 1932-319 ; C. Lyon, 12 Octobre 1937, G.P. 1937.2.309.

(6) Req. 24 Décembre 1935, D.H. 1936.83.

pres obligations devenues sans cause. Les principes mêmes des contrats synallagmatiques imposent cette solution.

Cet exposé sommaire des obligations essentielles du bailleur fait pressentir que leur inexécution doit être la source de graves difficultés, en raison du nombre et de l'importance des charges qui incombent au propriétaire. Nous nous proposons d'étudier certains problèmes d'actualité, parmi ces difficultés que soulève l'inexécution des obligations du bailleur.

Les uns ont trait à la responsabilité du bailleur. Le domaine de cette responsabilité, que l'on peut définir « l'obligation de réparer les dommages causés aux locataires » est étendu. La responsabilité du bailleur peut en effet se présenter sous plusieurs formes : elle est engendrée non seulement lorsque le dommage subi par le locataire est dû à l'inexécution du contrat, mais aussi lorsque le préjudice est subi par le locataire à l'occasion du bail, sans qu'il y ait inexécution des obligations contractuelles du bailleur. Deux questions vont retenir notre attention, car elles donnent lieu à un grand nombre de procès. Il s'agit de deux théories nouvelles qui ont pour objet d'augmenter la responsabilité du bailleur : l'obligation de sécurité et la notion d'abus des droits.

Les autres problèmes d'actualité que nous examinerons ont trait à l'inexécution du contrat par le bailleur du fait de la guerre, et plus particulièrement à la charge des risques de cette inexécution.

Nous ne nous étendrons pas sur les modifications résultant des lois sur les loyers qui sont connues de tous. Mais nous étudierons plus particulièrement le travail de jurisprudence qui s'est fait à côté, dans d'autres domaines.

Cet ouvrage sera divisé en trois parties :

PREMIÈRE PARTIE. — *L'Obligation de sécurité dans le contrat de bail et la Responsabilité du bailleur quant aux accidents survenus à ses locataires.*

DEUXIÈME PARTIE. — *Abus des droits du bailleur.*

TROISIÈME PARTIE. — *Les Conflits nés de la guerre.*

PREMIÈRE PARTIE

L'OBLIGATION DE SÉCURITÉ DANS LE CONTRAT DE BAIL ET LA RESPONSABILITÉ DU BAILLEUR QUANT AUX ACCIDENTS SURVENUS A SES LOCATAIRES

Depuis la rédaction du Code Civil, le champ d'application de la responsabilité civile a beaucoup évolué, et l'une des formes de cette évolution a été la création d'une obligation de sécurité dans les contrats. On est en effet arrivé à considérer que dans certains contrats, à côté des obligations principales, objet même du contrat, il y avait place pour une obligation accessoire de veiller à la sécurité de la personne et des biens des contractants ; c'est l'obligation de sécurité dont la violation entraîne la responsabilité du co-contractant ainsi en faute.

Le domaine de cette obligation de sécurité s'accroît sans cesse, depuis les contrats de transport, de travail, d'enseignement, jusqu'aux contrats qui lient l'hôtelier à son hôte, le médecin à son client.

L'on peut se demander alors si cette obligation ne pourrait pas pénétrer dans le contrat de bail, car, durant son exécution, de nombreux accidents peuvent arriver aux locataires : accidents d'ascenseurs, chutes dans les escaliers, accidents produits par la chute d'une poutre ; les meubles des locataires eux-mêmes peuvent subir des détériorations.

Ne pourrait-on pas dire que ces accidents sont une atteinte à l'obligation de sécurité que contracte le bailleur à l'égard de ses locataires ? On ne forcerait pas beaucoup le

sens du contrat en prêtant aux parties l'intention de mettre à la charge du bailleur une telle obligation. Comme dans le contrat de transport, le locataire, lorsqu'il loue un logement, espère bien qu'il ne lui arrivera aucun accident dans l'immeuble.

En l'absence d'engagement exprès du bailleur sur ce point, on peut relever à son encontre une obligation de sécurité accessoire au contrat, sous-entendue dans une certaine mesure par les articles 1719 et suivants du code civil. Comment concevoir une jouissance paisible des lieux loués si le locataire devait être victime d'accidents dans l'immeuble sans que le bailleur ne lui en doive garantie ?

*
* *

Nous nous proposons d'étudier cette obligation de sécurité et la responsabilité encourue par le bailleur en raison des accidents dont sont victimes les locataires. Nous examinerons successivement la nature de la responsabilité du bailleur, le contenu de l'obligation de sécurité, les hypothèses d'exonération de responsabilité et les sanctions de l'obligation de sécurité.

CHAPITRE PREMIER

NATURE DE LA RESPONSABILITÉ DU BAILLEUR QUANT AUX ACCIDENTS SURVENUS AU PRENEUR AU COURS DU BAIL

La nature de cette responsabilité a été longuement discutée. Certains auteurs ont cru y voir une responsabilité délictuelle, fondée pour les uns sur l'article 1386 en tant que responsabilité du fait du bâtiment, en cas de ruine du bâtiment ou de vices de construction, fondée pour les autres sur l'article 1384 en tant que responsabilité du fait des choses, notamment en cas d'explosion ou d'incendie de l'immeuble. (1)

La majorité des auteurs admet aujourd'hui que la responsabilité encourue par le bailleur en raison de ces accidents est contractuelle, puisqu'il s'agit de l'inexécution de ses obligations. En effet, dit-on, le bailleur a l'obligation de délivrer l'immeuble en bon état, de faire les réparations nécessaires au cours du bail et de garantir le preneur contre les vices de l'immeuble. Si des accidents se produisent pendant le bail, en raison de l'état de délabrement de l'immeuble ou de l'existence de vices cachés, le bailleur, qui n'a pas rempli ses obligations, devient responsable de ces accidents, en vertu des articles 1719 et suivants du code civil. L'article 1721 est formel à cet égard, puisqu'il oblige le bailleur à indemniser le preneur des pertes subies à la

(1) Cpr. Jossierand, Note D. 1929.II.17.

suite de vices de l'immeuble. L'article 1719, en obligeant le bailleur à entretenir l'immeuble en bon état, sous-entend aussi, à notre avis, cette obligation de sécurité. Le bailleur doit garantir le locataire contre les accidents dus au défaut de réparations.

Toutes les fois que les accidents survenus aux locataires dans l'immeuble sont le résultat de l'inexécution du contrat de bail, il est donc normal de faire appel à la responsabilité contractuelle du bailleur. Mais ne pourrait-on pas également permettre aux locataires de demander réparation du dommage subi en vertu des principes de la responsabilité délictuelle contenus dans les articles 1382, 1384 et 1326 du code civil ?

Dans certaines hypothèses, il pourrait être plus avantageux pour le locataire de se placer sur le terrain délictuel. Les règles de preuve de la responsabilité ne sont en effet pas les mêmes suivant que l'on se place sur le terrain contractuel ou sur le terrain délictuel ; les délais de prescription sont différents ; la mise en demeure d'exécuter ses obligations, préalable à la demande de dommages et intérêts, devient inutile s'il s'agit de responsabilité délictuelle. L'étendue de la responsabilité est différente : le préjudice doit être réparé intégralement si l'on applique les règles délictuelles, alors que le contractant n'est obligé de réparer que les dommages prévisibles s'il n'a commis ni dol, ni faute lourde. La compétence *rationae loci* des tribunaux saisis n'est pas la même. D'autre part, nous verrons que la jurisprudence dénie l'obligation pour le bailleur de garantir le preneur contre les vices apparents de l'immeuble au moment de la conclusion du contrat. Lorsque l'accident est dû à un vice apparent, le locataire ne peut pas obliger le propriétaire à en réparer les conséquences s'il veut invoquer les principes de ce contrat. Enfin, les contractants peuvent introduire valablement des clauses de non responsabilité, au moins pour les dommages aux biens, tandis que la jurisprudence ne reconnaît aucune valeur à ces clauses sur le terrain délictuel.

Certains auteurs n'ont pas hésité à accorder au preneur le choix entre les règles de la responsabilité délictuelle ou

celles de la responsabilité contractuelle (2). D'après ces auteurs, les principes de la responsabilité délictuelle seraient d'ordre public et le contrat de bail ne pourrait pas déroger à ces règles légales qui existaient antérieurement à lui. M. Planiol en particulier (3) prétend que la responsabilité engendrée par le contrat ne peut se substituer à la responsabilité légale. La responsabilité contractuelle, ne jouant qu'un rôle subsidiaire, peut venir renforcer la responsabilité délictuelle mais sans pouvoir l'éliminer. Ainsi, en l'absence de tout contrat, le propriétaire est responsable de la ruine de son immeuble due à un vice de construction ou à un défaut d'entretien ; le contrat de bail ne pourra pas l'exonérer de son obligation légale, mais seulement augmenter sa responsabilité en l'obligeant à entretenir son immeuble en bon état. L'application de l'article 1386 ne doit donc pas être écartée dans l'hypothèse d'un accident survenu au locataire.

Les adversaires du cumul de la responsabilité (4) prétendent, au contraire, que les règles de la responsabilité délictuelle ne sont pas d'ordre public et qu'elles peuvent être transformées ou même supprimées par le contrat de bail. D'ailleurs, ajoutent-ils, appliquer ces principes serait porter atteinte à la force obligatoire des conventions. En admettant que ce dernier argument ne soit pas décisif, on ne peut nier cependant le droit des parties d'écarter les principes de la responsabilité délictuelle lorsqu'elles concluent un contrat. Les articles 1382 et suivants ont été édictés par le législateur « pour ceux qui ne sont pas liés par un contrat et qui, pour ne pas nuire aux tiers, n'ont pas à

(2) Thaller. *Annales du droit commercial*, 1886, p. 125 et suiv. Aubry et Rau, *Cours de droit civil Français*, 5^e édit. T. II, p. 446, note 7. — Demogue, *Traité*, T. V, n^o 1103.

(3) Note au D.P. 1907.II.97, sous un arrêt de la Cour de Paris du 17 Janvier 1905.

(4) Jossierand, note D. 1927.I.205. *Cours de droit civil français*, n^{os} 482 et suiv. Demogue, R.T.D.C. 1923.652. Ripert, note D.1926.I.5. Lalou, n^o 627. Brun, n^{os} 349, 350, 352 et suiv. Mazeaud, n^{os} 192 et suiv., n^o 207.

fournir un effort continu. Le préjudice n'étant possible que dans certaines occasions plus ou moins espacées... » (5)

Le bailleur et le locataire, en passant leur contrat, se sont créé des obligations qui ne leur étaient pas imposées auparavant et qui deviennent pour eux une source nouvelle de responsabilité. Il est donc normal, en compensation, que les parties règlent à leur guise ces obligations en même temps que la responsabilité que leur inexécution pourrait entraîner, à condition bien entendu que ces conventions ne soient pas contraires à l'ordre public ni aux bonnes mœurs.

Le problème du cumul se ramène donc à une question d'interprétation de la volonté des parties. Il s'agit de rechercher si celles-ci ont désiré ou non écarter la responsabilité délictuelle en passant leur contrat. En l'absence de stipulation expresse sur ce point, il y a lieu de présumer que, seules, doivent jouer les règles de la responsabilité contractuelle, édictées dans les articles 1719 et suivants auxquels se réfèrent tacitement les parties. C'est pourquoi on ne doit pas faire appel à la responsabilité délictuelle dans les rapports entre bailleurs et locataires, même si l'accident ne résulte pas de l'inexécution du contrat. En particulier, le locataire victime d'un accident dû aux vices apparents de l'immeuble ne pourra en rendre le bailleur responsable même délictuellement, puisque, selon une jurisprudence maintenant bien assurée, le bailleur ne répond pas des vices apparents. Faire jouer les règles de la responsabilité délictuelle en ce cas serait augmenter le cercle du contrat à l'encontre de la volonté des contractants.

La responsabilité du bailleur reste de nature contractuelle même dans l'hypothèse où ce dernier se rendrait coupable d'un dol ou d'une faute lourde. Quelques auteurs, bien qu'adversaires du cumul (6), avaient cru néanmoins que dans ce cas l'article 1382 retrouvait son champ d'application. Cette dérogation est sans fondement, puisque le législateur, dans les articles 1150 et 1151, a pris soin de

(5) Bonnet, p. 432.

(6) Demolombe, XXIV, p. 595, n° 598. Labbé, S.1886.I.1.

dégager les principes de responsabilité contractuelle qui doivent être appliqués en ce cas. Il n'en serait autrement que si l'accident constituait un délit pénal. Les règles de la responsabilité pénale s'appliqueraient alors.

Si l'on examine maintenant la jurisprudence, on constate que certains tribunaux et certaines cours d'appel ont attribué une nature délictuelle à la responsabilité encourue par le bailleur en cas d'accidents survenus aux locataires. Quelques décisions fondent cette responsabilité sur l'article 1384, en particulier dans l'hypothèse d'une chute d'un locataire, due à la rupture d'un barreau de balustrade en mauvais état d'un couloir terrasse, dont le propriétaire conserverait la garde (7). D'autres la fondent sur l'article 1386. Le bailleur répondrait en vertu de cet article de la chute d'une locataire par la fenêtre, à la suite du descellement de la barre d'appui de la dite fenêtre (8). D'autres encore fondent cette responsabilité sur l'article 1382. Un arrêt de la Cour de Lyon (9) avait ainsi rendu une propriétaire responsable du décès survenu à son locataire par suite d'émanations d'oxyde de carbone, parce qu'elle n'avait pas fait le nécessaire pour y obvier, notamment en se contentant de faire visiter l'appartement du locataire par un simple ouvrier, au lieu de faire appel à une personne plus expérimentée.

Mais la plupart de ces décisions font appel aux principes de la responsabilité délictuelle, sans que l'on puisse dire qu'elles prennent parti en faveur du cumul ; mais simplement, parce qu'aucun intérêt pratique ne les incitant à choisir entre la responsabilité délictuelle ou la responsabilité contractuelle, elles citent les articles qu'elles ont l'habitude d'employer souvent et cela sans y prêter attention.

La jurisprudence semble maintenant décidée à reconnaître le caractère uniquement contractuel de la responsa-

(7) C. Nîmes, 4 Juin 1934, D.H. 1934.547.

(8) Nancy, 11 Avril 1907, D.P. 1908.IV.29.

(9) 6 Janvier 1932, S. 1932.II.68.

bilité du bailleur dans cette hypothèse (10). Une décision récente du Tribunal de la Seine (11) ne semble pas hostile à l'application de l'article 1384 dans le contrat de bail, mais nous ne croyons pas que l'on puisse y voir un revirement. D'ailleurs, cette même décision a écarté la responsabilité du bailleur, en vertu de l'article 1384, pour des raisons de fait.

*
**

Nous concluons donc ce chapitre en disant que la responsabilité encourue par le bailleur en cas d'accidents est contractuelle, en raison de l'inexécution de l'obligation de sécurité qui pèse sur lui et dont nous allons maintenant examiner le contenu.

(10) C. Paris, 17 Janvier 1905, D.P. 1907.II.97. T. Seine-Inférieure, 27 Juin 1928, D.H. 1928.57. C. Nîmes, 2 Juillet 1929, G.P. 1930.II.506. T. Mâmers, 15 Mars 1932, G.P. 1932.I.893. T. Seine, 11 Juillet 1933, G.P. 1933.II.525. C. Lyon, 23 Novembre 1935, G.P. 1936.I.271. C. Riom, 25 Mars 1937, G.P. 1937.I.887.

(11) 19 Décembre 1941, G.P. 17 Août 1942. De même C. Paris, 3 Novembre 1941, G.P. 1941.II.514.

CHAPITRE II

CONTENU DE L'OBLIGATION DE SÉCURITÉ DU BAILLEUR ET APPLICATIONS PRATIQUES

Il est nécessaire de connaître l'étendue exacte des obligations du bailleur, si l'on veut lui faire supporter la responsabilité des accidents survenus à ses locataires ; avant de lui reprocher l'inexécution du contrat, il faut déterminer le contenu de ce contrat. Lorsque les obligations du bailleur sont définies, il suffit alors au preneur de faire la preuve de leur inexécution pour engager la responsabilité du bailleur, dont la faute résulte de cette inexécution elle-même.

Nous avons dit que le bailleur contractait une obligation de sécurité envers son locataire. Il s'agit maintenant de voir dans quelle mesure les articles 1719 et 1721 font peser cette obligation sur le bailleur. Il est particulièrement important pour le preneur de savoir si le bailleur assume l'obligation déterminée qu'aucun accident n'ait lieu (obligation dite aussi de résultat), ou une simple obligation générale de prudence et de diligence (dite aussi obligation de moyens) d'éviter les accidents. (1)

En effet, l'obligation de sécurité comporte diverses nuances qui en rendent l'étude délicate. Le bailleur peut,

(1) En faveur de cette classification, voir : Demogue, *Traité*, T. V, n° 1237, et T. VI, n° 599. Brun, *op. cit.* n°s 47-48. Durand, *op. cit.*, n° 54. H. et L. Mazeaud, *Traité*, n° 103, 2, n°s 155 à 163, R.T.D.C. 1936 et suiv. Planiol et Ripert, T. VI, n° 377 (avec hésitation) contra Capitant R.T.D.C. 1932, p. 721-726. Marton, R.T.D.C. 1935, 499-543. Breton, note S. 1937.1.324. Cf. Esmein, R.T.D.C. 1933, p. 628 et suiv. et R.T.D.C. 1934, pp. 317-318 et suiv.

dans certains cas, être tenu vis-à-vis d'un même locataire d'une obligation de sécurité qui soit à la fois déterminée et générale de prudence et de diligence, suivant qu'il s'agisse de la personne du locataire ou de ses biens. (2)

Cette distinction présente un intérêt pratique au point de vue de la preuve de l'inexécution du contrat. Si l'on admet que cette obligation est déterminée, l'inexécution de cette dernière est démontrée du fait même que le résultat promis n'est pas obtenu. Si c'est une obligation générale de prudence et de diligence, il faut se livrer à un examen de la conduite du bailleur pour montrer qu'il a commis une imprudence ou une négligence.

*
* *

Nous rechercherons le contenu de l'obligation de sécurité du bailleur quant à l'intégrité de la personne du preneur, quant à son état de santé et quant à ses biens.

SECTION I. — *L'obligation de sécurité quant à l'intégrité de la personne physique du locataire*

Le contenu de l'obligation de sécurité du bailleur à l'égard des accidents qui portent atteinte à l'intégrité de la personne physique du locataire, est sujet à controverses. Une partie de la doctrine a prétendu que, si l'on pouvait admettre à la rigueur l'existence d'une obligation de sécurité dans certains contrats, du moins n'était-il question que d'une obligation de diligence dont le débiteur prouverait l'exécution en démontrant avoir agi en bon père de famille et sans que l'on puisse lui reprocher aucune faute.

Cette conception ne nous semble pas devoir s'appliquer à l'hypothèse que nous étudions ici. Les articles 1719

(2) H. Mazeaud, R.T.D.C. 1936, p. 42 et suiv., n° 48 et suiv.

et suivants ne se contentent certainement pas d'exiger de la part du bailleur qu'il prenne toutes les précautions nécessaires pour éviter un accident au locataire. D'ailleurs, les auteurs qui émettent cette opinion sont influencés par les critiques adressées à la distinction des obligations de résultat et de moyens (3) qui, selon eux, aurait pour but de masquer l'incorporation de la théorie des risques dans les règles de la responsabilité.

L'obligation de sécurité qui pèse ainsi sur le bailleur est, à notre avis, déterminée, en ce sens que le bailleur s'engage à ce qu'aucun accident n'arrive au locataire du fait du bail. L'inexécution de cette obligation sera donc immédiatement démontrée chaque fois que le locataire prouvera qu'il a été victime d'un accident au cours du bail.

L'obligation de sécurité du bailleur quant à l'intégrité de la personne physique du preneur, bien qu'elle soit déterminée, est cependant moins forte que l'obligation de sécurité du transporteur : on ne peut affirmer, en l'absence de stipulations sur ce point, que le bailleur se soit engagé à ce que le preneur demeure sain et sauf pendant tout le temps qu'il demeurera dans les lieux loués, comme on l'admet dans les contrats de transport.

Certains auteurs (4) ont cru cependant pouvoir relever une obligation de ce genre à l'encontre du propriétaire dont l'immeuble est muni d'un ascenseur, en faisant appel à l'idée de transport. Le propriétaire offrant l'usage d'un ascenseur à ses locataires passerait avec eux un contrat accessoire au contrat de bail. Il s'engagerait à rendre les locataires sains et saufs à leur destination. Ce serait pour lui une véritable obligation de sécurité, telle qu'elle a été instituée par la jurisprudence en matière de transport depuis 1911 (5). Mais en réalité le bailleur n'a pas cru conclure

(3) Esmein, articles R.T.D.C. précités, et Mircea Mioco : « La sécurité de la personne physique et la responsabilité contractuelle ».

(4) P. Maguin, R.T.D.C., pp. 1 et suiv. Cpr. Brun, p. 298. Cette conception aurait l'avantage de faire obtenir au locataire une indemnité sans avoir à fournir d'autre preuve que celle du dommage subi par lui pendant le trajet effectué dans l'ascenseur.

(5) Civ. 21 Novembre 1911. S. 1912.I.173.

un contrat de transport, même accessoire, lorsqu'il a mis un ascenseur à la disposition de ses locataires. Ceux-ci considèrent l'ascenseur comme un avantage des lieux loués, qui leur permet d'accéder commodément et sans fatigue à leur appartement. Ce confort introduit dans l'immeuble incite, sans aucun doute, le locataire à accepter un prix plus élevé du loyer ; mais le preneur n'a certainement pas l'intention, en versant cette rémunération supplémentaire au bailleur de considérer cette somme comme la contre-partie d'un contrat de transport passé avec le bailleur. L'utilisation de l'ascenseur par le locataire ne doit pas être considérée comme indépendante du contrat de bail dont elle n'est qu'un élément. L'obligation de sécurité qui incombe au bailleur à l'égard du fonctionnement de l'ascenseur est donc la même que celle qui pèse sur lui pour tout l'immeuble : le bailleur doit garantir le locataire contre les accidents que peut causer l'immeuble. Le locataire, à qui le fait de l'immeuble fait subir un dommage corporel, peut demander réparation du préjudice subi sans avoir besoin de faire la preuve d'une imprudence ou d'une négligence du bailleur.

Nous examinerons successivement les deux formes essentielles sous lesquelles se présente l'obligation de sécurité du bailleur, la garantie contre les vices de l'immeuble et l'obligation d'entretenir l'immeuble.

§ 1) *Obligation de sécurité et vices de l'immeuble*

Une jurisprudence bien établie, et qui ne fait qu'imiter une tradition antérieure au code civil, restreint la garantie du bailleur aux vices cachés. D'après cette interprétation de l'article 1721, le bailleur n'encourt aucune responsabilité à l'égard des vices apparents au moment de la conclusion du contrat. En effet, les vices notoires ne peuvent être ignorés du locataire : l'ignorance de ces défauts ne pourrait être imputée qu'à sa négligence, dont le bailleur ne devrait pas supporter les conséquences. Lorsque le locataire loue dans de telles conditions, sans faire de

réserves au sujet de ces vices, il est censé accepter l'état des lieux et prendre à sa charge le risque des conséquences de ces vices, à moins que ces vices ne s'aggravent dans la suite d'une manière imprévisible. Si le locataire veut être garanti contre les risques, il doit prouver qu'au moment de la conclusion du contrat, il avait été admis que le bailleur s'efforcerait de faire disparaître ces défauts. Mais il n'a aucun recours contre le bailleur lorsque ces vices sont dus à la situation des lieux, car ils sont alors irrémédiables et le preneur ne devait pas envisager vraisemblablement que le bailleur pourrait y apporter une amélioration pendant le bail. Comment concevoir la possibilité de remédier aux inondations fréquentes du sous-sol d'un immeuble, lorsque l'immeuble loué est situé dans un lotissement très humide, facilement inondé en cas d'ouragan ou de pluie abondante et s'il s'agit d'un vice naturel notoire commun aux immeubles voisins ? (6). De même l'humidité d'une maison, dont les deux faces s'enfoncent dans un terrain perméable, doit apparaître à la première visite des lieux, comme un vice irrémédiable. (7)

D'ailleurs, très souvent, le locataire est incité à louer malgré de tels vices par l'offre du bailleur de diminuer le prix du loyer en compensation.

L'obligation de sécurité ne comporte donc pas la garantie des accidents corporels survenus aux locataires en raison de vices apparents. C'est ce qui explique que les locataires victimes de chutes dans les escaliers ne puissent pas toujours obtenir réparation du dommage subi (8). La mauvaise construction de l'escalier constitue, habituellement, un vice apparent. Le bailleur ne doit pas notamment supporter la responsabilité de la chute mortelle d'un de ses locataires dans un escalier sans main courante, placé entre deux parois pleines, aux marches présentant des cavités et laissant dépasser des tronçons de fer, si la victime connaissait ces défauts au moment de la conclusion du contrat et

(6) T. paix Montmorency, 22 Juillet 1936, J.J.P. 1936.185.

(7) Req. 7 Décembre 1938, G.P. 1939.I.213. — D.H. 1939.68.

(8) T. Seine, 19 Décembre 1941, précité.

avait néanmoins consenti à louer en considération du loyer modique demandé. (9)

Le locataire n'est pas fondé à se plaindre des accidents dus à l'obscurité des locaux lorsqu'au moment de la conclusion du contrat il pouvait se rendre compte de ce vice, fréquent dans les vieux immeubles, à moins que le locataire n'ait fait connaître au bailleur son désir de voir modifier cet état de choses dans l'avenir, grâce à l'éclairage artificiel. (10)

Il ne peut davantage imputer au bailleur la responsabilité de chutes dans les escaliers rendus dangereux par suite de la largeur insuffisante ou (11) la surface glissante des marches. (12)

Mais une décision du juge de paix de Clamart, le 10 Octobre 1935 (13), a déclaré le bailleur responsable de la chute d'un locataire alors qu'il montait un seau de charbon dans un escalier sans rampe. Cet escalier était bien éclairé et ses marches étaient en bon état, mais il avait le défaut d'être assez rapide et ses murs latéraux, peints à l'huile, étant très lisses, n'avaient pu permettre au locataire, à défaut de rampe, de se retenir en s'appuyant sur eux. « Le locataire, dit alors le juge, avait pu raisonnablement ignorer, en contractant, le vice, défaut ou risque qu'offrait un tel escalier sans rampe ; qu'un tel vice ne pouvait se révéler que par l'usage. » La demande d'indemnité est donc parfaitement justifiée en ce cas, d'autant plus que le rapport de l'expert démontrait que si le locataire avait pu s'appuyer sur une rampe, alors qu'il montait son seau de charbon, l'accident ne se serait peut-être pas produit, ou en tout cas aurait eu des suites moins graves.

L'obligation de sécurité qui pèse sur le bailleur, bien qu'elle soit limitée aux vices cachés, est néanmoins assez lourde. D'ailleurs, elle peut s'étendre aux vices apparents

(9) C. Lyon, 23 Novembre 1935, G.P. 1936.I.271.

(10) Rapp. T. Seine, 16 Novembre 1931, G.Tr. 1932.II.158 ; et R.T.D.C. 1932.458.

(11) Arrêt Colmar, 29 Août 1930. Rev. A.-Lor., 1930.377.

(12) T. Seine, 21 Juin 1932, G.Tr. 1932.II.98.

(13) J.J.P. 1936-111.

qui se forment après la conclusion du contrat ou qui s'aggravent dans des proportions imprévisibles. Il est bien entendu, d'autre part, que le bailleur demeure responsable des vices apparents réparables qu'il s'était engagé à faire disparaître. Cette obligation de sécurité vise les accidents survenus dans les dépendances de l'immeuble au même titre que les accidents survenus dans le logement même. (14)

Quelques applications pratiques nous montreront l'importance du contenu de cette obligation.

La responsabilité civile du bailleur sera souvent engagée par les accidents parfois mortels survenus à ses locataires à la suite de la rupture de la barre d'appui d'une fenêtre ou de l'effondrement d'un balcon (15), en raison d'un vice de construction. C'est ce qui se produit notamment lorsque la barre d'appui d'une fenêtre, au lieu d'être encastree dans le mur de l'immeuble, se trouve simplement serrée entre deux montants. (16)

Les cheminées peuvent comporter des malfaçons qui sont la cause d'accidents graves. Les intoxications par le dégagement d'oxyde de carbone dans l'appartement des locataires n'ont quelquefois pas d'autres causes. Les fissures (17) même extérieures, des cheminées, peuvent constituer un vice caché, dont le bailleur doit garantir le preneur, car il n'est pas toujours facile pour le locataire de les apercevoir à l'œil nu, surtout dans les grandes villes.

L'existence d'une gaine unitaire desservant les cheminées de plusieurs logements d'un même immeuble constitue un vice caché qui rend le bailleur responsable des suites de l'asphyxie dont son locataire peut être victime. C'est ce qu'a décidé la Cour de Lyon le 11 Mai 1912 (18), au sujet d'un accident dû à un dégagement d'oxyde de carbone qui, refoulé par le refroidissement de l'air dans la gaine unitaire servant à plusieurs cheminées de l'immeu-

(14) C. Paris, 6 Novembre 1941, G.P. 1941.II.517.

(15) C. Paris, 13 Mars 1935, G.Tr. 1935.II.340.

(16) C. Nancy, 11 Avril 1907, D. 1908.V.29.

(17) C. Lyon, 11 Mai 1912, S. 1913.I.87.

(18) Précité.

ble, avait pénétré par le fourneau de la cuisine de l'appartement le plus rapproché de l'issue de cette cheminée.

Le fait que la construction de l'immeuble soit antérieure aux ordonnances de police du 15 Septembre 1875 et du 1^{er} septembre 1897, prescrivant que toute conduite de fumée ne doit desservir qu'un seul foyer, n'autorise pas le bailleur à laisser subsister dans son immeuble une disposition défectueuse, consistant à placer deux cheminées dans le même conduit. Il importe peu que ce dispositif soit conforme à la réglementation en vigueur au moment de la construction de l'immeuble. (19)

Le bailleur peut être parfois responsable des accidents dus à un incendie. La Chambre des Requêtes, le 3 Janvier 1928 (20), a rendu le bailleur responsable de l'incendie survenu chez son locataire parce qu'il existait « des présomptions graves, précises et concordantes, démontrant que c'est encore un vice de construction qui est la cause de l'accident... ». Le vice de construction consistait dans la pénétration dans le corps de cheminée d'une poutre non protégée contre le feu par une épaisseur réglementaire de maçonnerie ; à la suite du bris d'une brique, l'extrémité de cette poutre avait été « mise en contact direct avec les flammèches et les sules embrasées du conduit de cheminée » et l'incendie avait débuté dans le plafond « à l'endroit où cette poutre s'enfonçait dans la cheminée ».

La responsabilité civile du bailleur est facilement mise en jeu lorsque le preneur est victime d'un accident dans un ascenseur, car les vices de construction d'un ascenseur sont plus difficiles à déceler que ceux d'un escalier, par exemple. On ne peut reprocher au locataire l'ignorance de défauts qu'un technicien seul pourrait découvrir. On peut ainsi considérer comme un grave défaut de construction l'existence d'un large espace entre la porte palière et les vantaux de la cabine d'un ascenseur. (21)

(19) C. Paris, 26 Février 1916, Req. 8 Janvier 1919, G.P. 1918-1919.I.717, contra C. Paris, 20 Février 1920, G.P. 1921.I.367.

(20) D.H. 1928.33.

(21) T. Seine, 12 Mai 1937, G.P. 1937.II.474.

Quelques auteurs, jugeant que cette garantie des vices imposée au bailleur était trop lourde, ont voulu faire échapper le bailleur de bonne foi à la responsabilité des accidents occasionnés par les vices ignorés de lui. Cette solution, différente selon que le bailleur est ou n'est pas de bonne foi, avait reçu application en droit romain et dans l'ancien droit (22). Ces auteurs tirent argument de l'opposition faite par le code civil dans le contrat de vente entre le vendeur qui ignore les vices de la chose vendue et le vendeur qui connaît ces vices. Mais l'article 1721 ne fait pas cette distinction pour le louage, car la garantie du bailleur est fondée sur l'obligation de faire jouir le locataire, tandis que dans la vente il ne s'agit que de livrer la chose. On a cherché également à fonder cette distinction sur l'article 1722, qui dispense le bailleur d'indemniser le locataire lorsque la chose louée disparaît par cas fortuit : l'ignorance des vices constituerait un cas de force majeure. Mais cette différenciation va à l'encontre de la volonté du législateur qui impose au bailleur la garantie des vices cachés que le bailleur peut ignorer. L'obligation d'indemniser le locataire des dommages dus à ces vices n'est que la sanction de cette garantie.

C'est d'ailleurs l'opinion de la jurisprudence. La seule différence que l'on puisse faire c'est de n'obliger le bailleur de bonne foi qu'à réparer seulement les dommages prévisibles.

§ 2) *Obligation de sécurité et mauvais entretien de l'immeuble*

L'une des obligations essentielles du bailleur, énumérée dans les articles 1719 et 1720 du code civil, a pour objet l'entretien des lieux loués : le bailleur doit veiller à ce que l'immeuble loué soit en bon état et faire procéder aux

(22) Pothier, *Traité du contrat de louage*, n^{os} 118 et 119.

réparations nécessaires. Il s'agit d'une obligation déterminée imposée par la loi. Si le bailleur manque à cette obligation, il est tenu de réparer toutes les conséquences de son inexécution. Parmi ces conséquences, figurent les accidents dont sont victimes les locataires d'un immeuble en mauvais état. On peut donc dire ici encore qu'une obligation de sécurité pèse sur le bailleur qui le rend responsable des accidents dont sont victimes ses locataires, si ceux-ci prouvent que le dommage corporel dont ils souffrent a pour cause l'état de l'immeuble.

Le propriétaire devra donc veiller à l'entretien des murs et du toit de l'immeuble loué, s'il ne veut pas être rendu responsable d'accidents dus à l'écroulement d'un pan de mur, à la chute d'une tuile sur la tête des locataires. Cette obligation s'étend aux dépendances de l'immeuble : escaliers, paliers, cours, tuyaux, ascenseurs.

Ainsi le bailleur est tenu de veiller au bon état et à la clarté des escaliers. Selon les usages de Paris, les bailleurs doivent assurer l'éclairage des escaliers et des couloirs de leurs immeubles, depuis la tombée de la nuit jusqu'à 10 heures du soir, d'une manière continue (23). Aussi, lorsque les locataires se blessent en tombant dans un escalier mal éclairé, le bailleur est responsable de l'accident. Il a manqué, dans ce cas, à son obligation contractuelle et cette inexécution est présumée être la cause de la chute du locataire. (24)

L'utilisation actuelle d'appareils de minuterie dans de nombreux immeubles pose un nouveau problème de responsabilité du bailleur à l'égard de l'éclairage des escaliers. On peut se demander si le propriétaire est en droit de remplacer l'éclairage continu, depuis la tombée de la nuit jusqu'à 10 heures du soir, par l'éclairage intermittent de la minuterie, ou bien s'il ne doit faire fonctionner l'éclairage intermittent qu'après 10 heures du soir.

Les usages locaux, et ceux de la ville de Paris en par-

(23) T. Correctionnel. Seine, 6 Avril 1933, G.P. 1933.II.22.

(24) Depuis l'arrêté du 28 Janvier 1942 (J.O. du 31 Janvier 1942), l'éclairage continu est interdit à partir de 20 h. 30, mais ce n'est qu'une mesure provisoire dictée par les circonstances actuelles.

ticulier, sont déjà très anciens et ne précisent pas le mode d'éclairage à employer. Ils ne pouvaient d'ailleurs pas prévoir l'invention de la minuterie. Ces usages ne peuvent donc pas nous donner la solution d'un problème au sujet duquel la jurisprudence est divisée.

Les tribunaux civils de Pau (25) et de Paris (26) ne s'opposent pas à l'éclairage intermittent par la minuterie, pourvu que des boutons, placés à chaque palier, soient à la portée de chaque locataire et puissent être utilisés avec une facilité normale. D'après cette première opinion, le bailleur n'est pas responsable, dans ces conditions, des chutes faites par les locataires ou leurs employés en raison de l'obscurité, si la minuterie fonctionne normalement.

Mais la Cour de Paris est venue appliquer plus strictement les usages de la ville de Paris et a rendu le bailleur responsable des accidents qui pourraient se produire dans les escaliers, en l'absence d'éclairage continu le soir (27). Mais l'utilisation de la minuterie entrant de plus en plus dans les mœurs, il est fort probable que l'usage permettra au propriétaire de n'assurer qu'un éclairage intermittent par la minuterie (28), à condition, bien entendu, de prendre les précautions nécessaires pour que le fonctionnement de la minuterie soit commode pour tous ceux qui s'en servent. Mais le bailleur restera toujours responsable du mauvais fonctionnement de la minuterie. Il faut, en effet, que la durée de l'éclairage soit assez prolongée pour donner le temps de monter ou de descendre l'escalier de la première à la dernière marche, même à une personne âgée ou impotente. (28)

Le propriétaire sera de même responsable du fonctionnement défectueux de son ascenseur, sur lequel il doit effectuer une surveillance constante pour que l'appareil soit toujours en bon état d'entretien. Il devra le munir des dispositifs de sécurité modernes (29) destinés à empêcher les

(25) 30 Novembre 1933, G.P. 1933.I.148.

(26) 21 Octobre 1937, G.P. 1938.I.118 et D.H. 1938.44.

(27) 26 Janvier 1938, G.P. 1938.I.684.

(28) J. de Paix, Paris, 19 Mars 1936, J.J.P. 1936.463.

(29) Chronique Paul Maguin, précitée.

portes palières de la cabine de s'ouvrir en marche et à arrêter instantanément la cabine en cas de rupture du câble de traction. L'installation d'un faux plancher mobile sous la cabine, destiné à l'arrêter aussitôt qu'un obstacle survient dans la descente et l'installation d'un appareil à pendule pour l'arrêter, au cas où la descente s'effectuerait trop vite, sont également nécessaires, si le propriétaire ne veut pas encourir le risque d'une lourde responsabilité.

L'obligation de sécurité du bailleur telle qu'elle résulte de l'interprétation de l'article 1719 est lourde. Certes, cette obligation peut être allégée par l'existence de clauses du bail qui mettent les réparations à la charge du preneur ; mais la jurisprudence, en interprétant restrictivement ces clauses, met obstacle à leur efficacité.

D'ailleurs, le bailleur peut engager sa responsabilité alors même qu'il fait effectuer les réparations nécessaires, si des accidents se produisent au cours des travaux. Bien que le législateur ne le spécifie pas, l'obligation de sécurité du bailleur s'étend à la bonne exécution des réparations. Mais il semble qu'à cet égard, en l'absence de stipulation expresse, l'obligation du bailleur soit simplement de prudence et de diligence : le propriétaire qui fait effectuer des réparations doit recourir à toutes les précautions exigées pour la sécurité des locataires. Il y a faute de la part d'un ouvrier, chargé de réparer un palier, d'aménager un passage provisoire sans prendre les mesures nécessaires pour éviter un accident que le mauvais état des poutres du plancher peut faire redouter. Le bailleur, dans ces conditions, supportera la responsabilité de la chute dans le vide faite par une locataire en voulant utiliser ce passage (30). De même le bailleur commet une faute en ne faisant pas appel à un entrepreneur compétent.

Mais le bailleur ne serait pas responsable des accidents survenus au preneur au cours de réparations effectuées par le locataire lui-même ou sur ses ordres. Le locataire devra subir ces dommages sans aucun recours contre son propriétaire.

(30) T. Boulogne-sur-Mer, 18 Novembre 1936, G.P.1937.I.234.

SECTION II. — *Garantie du bailleur contre les maladies contagieuses*

L'existence d'une garantie du bailleur à l'égard des maladies contractées par le preneur dans les lieux loués n'a été admise qu'à une époque récente. Certes, la jurisprudence ne faisait aucune difficulté pour reconnaître l'obligation du bailleur d'éviter que l'état matériel des lieux ne rende le séjour dans l'immeuble loué pernicieux pour ses occupants. C'est ainsi que le bailleur a toujours été considéré comme responsable des conséquences fâcheuses d'une humidité persistante et malsaine ou du dégagement d'oxyde de carbone par des cheminées qui fonctionnent mal. Mais ni les tribunaux ni les auteurs, pendant longtemps, n'étendaient cette responsabilité à l'infection des lieux et de leurs dépendances par une maladie contagieuse. On ne pouvait leur en faire grief, car ils ne pouvaient concevoir le rapport de cause à effet entre l'apparition de la maladie du locataire et l'occupation d'un logement déjà infecté, à une époque où l'on croyait que les maladies contagieuses se contractaient uniquement au contact direct des malades.

Aussi, cette nouvelle forme de l'obligation de sécurité du bailleur est-elle due à l'évolution de la science qui nous révèle, peu à peu, la véritable cause des maladies et l'existence de leurs agents de propagation : les microbes. Peu à peu, en effet, nous apprenons que l'on peut contracter des maladies infectieuses sans avoir cependant jamais approché de malades. L'air chargé de poussières, les insectes nous transmettent les germes infectieux qu'ils contiennent (31). La persistance de ces microbes dans le logement loué, dans les rainures du plancher, sur les murs, sur les boiseries et les papiers, nous apparaît alors comme un danger de contamination qui menace le locataire lors-

(31) Voir « Maladies contagieuses » et « baux à loyer », par Perreau, *Mélanges Capitiant*, 1939, p. 601.

qu'il entre dans un logement précédemment occupé par un malade. De là à considérer la présence de ces germes de maladie comme un vice dont le bailleur (32) doit garantir, il n'y a qu'un pas ; ce pas est franchi actuellement.

Aussi, peut-on admettre aujourd'hui sans difficulté, qu'il existe une obligation de sécurité à la charge du bailleur à l'égard des maladies contagieuses contractées dans l'immeuble. Il ne s'agit, dans cette hypothèse, que d'une obligation générale de prudence et de diligence, et non d'une obligation déterminée. On ne peut demander au bailleur de s'engager à ce qu'aucune maladie contagieuse n'apparaisse dans l'immeuble. Une telle obligation serait le plus souvent impossible à exécuter. L'imposer au propriétaire serait le faire sortir de son rôle de bailleur. Mais on peut exiger, sans forcer le sens du contrat, que le bailleur prenne toutes les précautions nécessaires pour éviter ou enrayer la contamination des lieux loués. La désinfection des locaux contaminés est un des moyens les plus efficaces pour enrayer toute contagion ; les procédés antiseptiques modernes donnent en général des résultats satisfaisants. Aussi, le bailleur devra-t-il mettre à la disposition de ses locataires des locaux parfaitement désinfectés après le départ des anciens locataires malades.

Faute par lui d'avoir fait procéder à cette désinfection, il engagera sa responsabilité à l'égard des nouveaux preneurs qui auront contracté une maladie contagieuse dans un logement contaminé. C'est ce qu'a jugé le tribunal de paix d'Oran le 4 Février 1895 (33), en attribuant le décès de la fillette d'un locataire, atteinte de diphtérie, à l'insuffisance de la désinfection du logement que venait de quitter un diphtérique. Le propriétaire s'était contenté de badigeonner l'appartement à la chaux avant de le relouer, au lieu de s'adresser au service de l'Hygiène pour faire effectuer une désinfection plus efficace. Ce jugement souligne

(32) Voir Baudry Lacantinerie et Wahl, T.I, n° 431. — Planiol et Ripert, T.X, p. 256, note Charmont, sous C. Rouen, 4 Juin 1910, S. 1913.II.145.

(33) D.P. 1896.II.339.

que la présence des germes infectieux est un vice de l'immeuble « qu'il tombe sous le sens qu'un propriétaire, en donnant un appartement contaminé par la diphtérie, ne procure pas à ses locataires la jouissance des lieux loués telle que l'entend l'article 1719 du code civil ».

L'obligation de sécurité du bailleur peut s'étendre également aux maladies contractées par la jouissance d'avantages attachés à la location de la maison ; c'est ce qui se produit en particulier lorsque le bailleur fournit l'eau potable nécessaire aux besoins des locataires. Le bailleur doit alors garantir la bonne qualité de l'eau, car le manque d'eau salubre est un grave défaut qui empêche l'usage normal de la location. D'ailleurs, la plupart des municipalités font une obligation formelle aux bailleurs de prendre les précautions nécessaires pour que leurs immeubles soient pourvus d'une eau potable, pure et salubre. Certaines municipalités exigent même la condamnation des puits insalubres. (34)

On peut hésiter cependant sur le point de savoir s'il s'agit d'une obligation déterminée ou d'une obligation de prudence. En l'absence de clause spéciale sur ce point, il semble que le bailleur soit simplement tenu de prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter la contamination de l'eau, tant que dure le bail. Ainsi, le bailleur est responsable de la contamination d'un puits (35), s'il n'a pas pris les mesures nécessaires pour l'éviter, alors qu'il pouvait prévoir le vice.

Il n'est pas toujours facile pour le locataire d'établir qu'il a contracté une maladie contagieuse par suite de l'inexécution de l'obligation de sécurité du bailleur. Il faut, en effet, prouver d'une part l'existence de germes infectieux dans les lieux loués et, d'autre part, la relation de cause à effet entre l'infection des lieux par les microbes et l'apparition de la maladie. Ainsi, le locataire qui prétend avoir contracté la fièvre typhoïde par l'usage de l'eau doit faire la preuve d'un rapport de causalité entre la contamination de l'eau et la manifestation de la maladie.

(34) Voir note Charmont, S. 1913.II.145.

(35) T. Seine, 5 Décembre 1902, G.Tr. 1903.I.226.

Cette preuve n'est pas aisée, car les causes de la typhoïde sont nombreuses et il arrive que les experts ne puissent se prononcer avec certitude sur la cause déterminante de la maladie. Mais les tribunaux peuvent trouver dans les circonstances de l'espèce qui leur est soumise « des présomptions si précises et si concordantes qu'elles suffisent à déterminer leur conviction ». C'est d'ailleurs ce qu'avait admis le tribunal d'Oran : la diphtérie s'était déclarée dans la maison louée où un locataire avait déjà été atteint de la même maladie, et la désinfection des lieux était insuffisante. Le tribunal en avait déduit qu'il existait des présomptions suffisantes pour établir que la diphtérie avait été contractée dans l'immeuble loué.

L'origine de la contamination de l'eau peut elle-même être très délicate à trouver. C'est ce qui s'est produit dans une espèce soumise à l'appréciation de la Cour de Rouen (36) le 4 Juin 1910. Il était reconnu que le locataire et sa femme avaient contracté la fièvre typhoïde en buvant l'eau contaminée du puits situé dans la cour de l'immeuble loué. Le locataire attribuait cette contamination aux infiltrations de la fosse d'aisances dont l'installation était défectueuse. Mais les experts se refusèrent à admettre cette cause de la contamination de l'eau, qu'ils imputèrent à l'imprudence d'une co-locataire, qui aurait lavé le linge d'un malade atteint de fièvre typhoïde au-dessus du puits. Ces experts n'excluaient d'ailleurs pas l'intervention d'une cause inconnue, car ils avaient constaté que la nappe d'eau alimentant le puits était facilement contaminable.

En réalité, la cause exacte de la contamination de l'eau restait inconnue. La Cour refusa d'engager la responsabilité du bailleur dans ces conditions, mais en appuyant sa décision sur des motifs discutables, d'après lesquels « on ne pouvait relever aucune faute contractuelle ou quasi délictuelle déterminée et précise contre la propriétaire de l'immeuble dont le puits aurait pu être souillé par suite de faits qu'elle n'a pas connus, qu'il lui était impossible de prévoir et d'em-

(36) S. 1913.II.45, en appel d'un jugement du T. d'Evreux du 25 Juin 1907.

pêcher, faits qui constitueraient à son égard un véritable cas de force majeure ».

Cet arrêt commet une confusion regrettable entre les règles de la responsabilité délictuelle et celles de la responsabilité contractuelle. Nous savons que la seule responsabilité que pourrait encourir le bailleur serait de nature contractuelle. Peu importe, donc, que l'on n'ait pu reprocher au bailleur aucune faute de nature quasi délictuelle. Le locataire devait prouver seulement l'existence d'une faute contractuelle, c'est-à-dire l'inexécution du contrat, pour faire naître la responsabilité du bailleur. Si l'on admet qu'il pesait sur le bailleur une obligation déterminée de sécurité à l'égard de l'usage de l'eau, le fait même que l'eau ait été contaminée prouvait l'inexécution du contrat. Le bailleur n'aurait pu alors échapper à la responsabilité de l'accident qu'en prouvant l'intervention d'un cas de force majeure. On ne pouvait considérer comme un cas de force majeure le fait que la cause de la contamination de l'eau ne fût pas connue. C'est ce que semblait pourtant affirmer l'arrêt précité et c'est le second reproche que l'on peut lui faire.

Si l'on admet, comme nous l'avons dit, qu'il ne pesait qu'une obligation de diligence sur le bailleur, ce dernier n'encourait aucune responsabilité puisque les experts n'avaient relevé aucune imprudence ou défaut de précautions à son encontre qui puisse avoir un rapport de cause à effet avec la contamination du puits. Il était inutile alors d'invoquer l'existence d'un cas de force majeure, puisque le bailleur n'était pas coupable d'une inexécution de ses obligations.

SECTION III. — *L'Obligation de sécurité quant aux biens*

L'obligation de faire jouir paisiblement le preneur de son logement comporte la même garantie à l'égard des biens du preneur que celle qui existe à l'égard de la personne du locataire, en vertu des mêmes principes renfer-

més dans les articles 1719, 1720 et 1721 du Code Civil. Le locataire doit être assuré pendant toute la durée du bail qu'aucun trouble de jouissance, vice ou mauvais état de l'immeuble ne viendra causer de dégâts aux objets qui garnissent son logement. Cette obligation de sécurité à l'égard des biens du locataire ayant la même base que celle que nous avons étudiée à l'égard des accidents corporels, doit comporter la même étendue et les mêmes limites que la première, en ce qui concerne la détérioration des biens. Mais il se présente une nouvelle forme de l'obligation de sécurité dans ce domaine, au sujet des vols dont sont victimes les locataires dans les lieux loués.

Les cambriolages, si fréquents dans les grandes villes, ont fait naître en effet un nouveau problème de responsabilité ces dernières années. Certains auteurs, suivis par de nombreuses décisions de jurisprudence, se sont demandés si le bailleur ne devait pas être responsable de ces vols qui viennent troubler la jouissance du locataire.

Mais ces cambriolages sont des voies de fait commises par des tiers à l'encontre du locataire, et l'article 1725 exonère alors le bailleur de toute responsabilité pour les atteintes ainsi portées à la jouissance des locataires. C'est pourquoi, pendant longtemps, la responsabilité du bailleur dans ces hypothèses n'avait pas été admise. (37)

Pour pouvoir rendre le bailleur responsable de ces cambriolages, il faudrait admettre que le contrat de bail lui impose l'obligation de surveiller l'immeuble loué et de protéger le locataire contre les vols. En d'autres termes, il faudrait reconnaître l'existence d'une obligation de sécurité du bailleur à l'égard des vols. Certes, le bailleur a le devoir de veiller à ce que l'immeuble soit en bon état pour éviter un dommage au preneur, et il doit exercer sur l'immeuble une surveillance dans ce but. De même, le propriétaire a l'obligation de fournir à son locataire un logement aux clôtures en bon état, aux portes et aux fenêtres qui

(37) Baudry-Lacantinerie, *op.cit.*, t.I, n° 530 et note 9. — Planiol et Ripert, *op.cit.*, n° 522 et note 2.

(38) G.P. 1920.II.863.

ferment bien, pour que le preneur soit en sécurité chez lui. Mais on ne peut y ajouter, de prime abord, l'obligation d'exercer une surveillance effective pour éviter l'introduction de cambrioleurs, car cette obligation n'incombe pas, en principe, au bailleur. C'est en effet le locataire seul qui puisse veiller sur son logis, puisque lui seul l'occupe.

La Cour d'appel de Nancy, dans un arrêt du 16 Juin 1920 (38) déclarait encore, au sujet d'un vol commis au préjudice d'un bijoutier, « que le bailleur n'a pas à surveiller la chose louée, qu'il ne doit pas garantir pour les troubles apportés à la jouissance par des délits ; qu'il appartient au preneur de se défendre contre les agressions, notamment celles des voleurs ».

On peut même aller plus loin, et décider que le locataire devra répondre vis-à-vis de son propriétaire des dégradations commises par des malfaiteurs à la suite d'une effraction, si cette effraction a été favorisée par le défaut de surveillance du locataire. (39)

Mais dans certaines hypothèses, cependant, le bailleur doit assumer la surveillance de l'immeuble. Cela se produit notamment lorsque le locataire, obligé de quitter les lieux momentanément, ne peut plus exercer cette surveillance lui-même. La responsabilité du bailleur a d'ailleurs toujours été admise dans de telles circonstances. (40)

D'autres fois, une stipulation expresse du bail, ou même sous-entendue, impose au bailleur cette obligation supplémentaire.

Mais le plus souvent, cette obligation de sécurité sera imposée au bailleur par les usages locaux, en particulier dans les grandes villes où les immeubles comportent plusieurs logements. Le propriétaire doit alors faire appel à un concierge chargé de l'entretien et de la surveillance de l'immeuble.

(39) J.J.P., 1932, p. 150, nous rapporte une espèce dans laquelle il a été décidé que le locataire devait prendre à sa charge les réparations nécessaires à la suite des dégâts commis sur l'immeuble par les cambrioleurs.

(40) Baudry-Lacantinerie. Planiol et Ripert, précités. Ibero, op. cit., p. 157, et Pierre Mars, op. cit., chap.III.

Le bailleur, par l'intermédiaire de son préposé le concierge, s'engage à veiller avec prudence et diligence sur l'appartement des locataires. L'obligation de sécurité qui pèse ainsi sur lui est une obligation de diligence.

D'ailleurs, le devoir de surveillance du concierge en ce cas est très rigoureux. Sa présence dans l'immeuble doit être, en principe, continue dans la journée et surtout pendant la nuit (41). Lorsqu'il lui est indispensable de s'absenter momentanément de sa loge, du moins son absence doit-elle être de courte durée, sinon, il devra confier la loge à des personnes de confiance. Il est tenu à surveiller attentivement les allées et venues dans l'immeuble et à s'opposer à l'entrée des individus qui lui paraissent suspects. Des règlements de police imposent d'ailleurs la fermeture de l'immeuble à partir d'une certaine heure de la nuit. Ces heures de fermeture sont variables suivant les lieux et les saisons.

Lorsque le concierge aura manqué à son devoir de surveillance et aura laissé, par sa négligence, cambrioler l'appartement des locataires, le bailleur devra réparer le préjudice subi par son locataire, comme civilement responsable de son concierge. Mais les tribunaux ne sont pas tous d'accord sur le point de savoir si la charge de la preuve d'une faute du concierge n'incombe pas au locataire, ou si, au contraire, chaque fois qu'un vol se produit dans l'immeuble loué, le bailleur ne doit pas établir que cet événement, loin d'être imputable à un défaut de vigilance de la part du concierge, était inévitable, même en exerçant une surveillance effective et constante.

Cette question de la charge de la preuve est, en réalité, liée à celle du contenu de l'obligation de sécurité du bailleur à l'égard des vols. Si l'on décide, comme nous l'avons admis, que le bailleur, par l'intermédiaire de son concierge, est lié par une simple obligation de diligence, on doit faire supporter au locataire la charge de la preuve d'une faute du bailleur ou de ses préposés. Il faudra démontrer le défaut de surveillance et prouver l'existence d'un

(41) T. Seine, 16 Octobre 1941, G.P. 1942.II.1138, Pierre Mars : « Le Contrat de Conciergerie », p. 45-46 et suiv.

lien direct de causalité entre la faute du bailleur ou du concierge et la commission du vol, comme l'a récemment rappelé la Cour de Cassation. (42)

Cette preuve d'un défaut de surveillance est facile lorsqu'au moment du cambriolage le concierge était absent. Sa faute est ainsi démontrée (43) surtout lorsque le vol a été commis par plusieurs individus, car « les allées et venues, les longues opérations auxquelles les voleurs avaient dû se livrer, le bruit inévitable auraient dû certainement éveiller l'attention du concierge, s'il avait été dans sa loge, comme le lui imposaient ses fonctions ». (44)

La Cour d'Appel de Paris, dans un arrêt du 4 Mars 1938 (45), a ainsi trouvé une relation de cause à effet entre un vol commis dans un immeuble et l'absence du concierge. Pendant que ce dernier cassait du bois dans la cour, l'immeuble restait en effet sans surveillance, ce qui constituait une grande imprudence de la part du concierge, d'autant plus grave qu'un cambriolage récent aurait dû l'inciter à se montrer encore plus vigilant que d'ordinaire. Sans cette imprudence, le vol n'aurait pu se produire, car les voleurs ne pouvaient passer devant la loge du concierge sans être aperçus : l'importance des objets volés les avaient en effet obligés à transporter des objets encombrants qui auraient attiré l'attention du concierge s'il s'était trouvé dans la loge.

On peut considérer comme une faute grave de la part d'un concierge, susceptible d'engendrer la responsabilité de son propriétaire, le fait d'introduire des visiteurs dans l'appartement à louer sans exercer sur eux la moindre surveillance, ce qui permet à ceux-ci de prendre leurs dispositions pour préparer un cambriolage. Cette responsabilité est aggravée lorsque le concierge ne remarque, le jour du cambriolage, ni l'entrée ni la sortie des cambrioleurs (46).

(42) 8 Avril 1941, G.P. 1941.I.502 et D.A., 17 Juillet 1941.

(43) T. Seine, 25 Mars 1903, Jurisclasseur, art. 1719, fascicule 3, p. 15.

(44) T. Seine, 1^{er} Mai 1931, S. Jur. 1931, p. 758.

(45) D.H. 1938.346.

(46) Paris, 24 Janvier 1907. Jurisclasseur, art. 1719, fasc.3, p.15.

Le fait pour un concierge de confier la garde de sa loge à des étrangers non agréés par le bailleur, pendant que lui-même s'occupe du ménage de ses locataires, est une faute lourde. Son défaut de surveillance fait naître sa responsabilité, surtout lorsque les absences revêtent un caractère permanent habituel. (47)

La jurisprudence, pendant longtemps, reconnaissait difficilement qu'il y eût faute de la part du bailleur. Certains tribunaux ont refusé d'admettre la responsabilité du concierge, lorsque, sa loge étant située au premier étage, il ne lui était pas possible de vérifier la nuit, en raison du grand nombre des locataires, les entrées ni les sorties (48), lorsque la porte cochère restait ouverte de bonne heure le matin pour laisser pénétrer les fournisseurs des locataires. (49)

Ainsi (50), le tribunal civil de la Seine, le 22 Novembre 1906, n'a pas considéré comme une faute le fait d'avoir laissé passer les voleurs sans les arrêter car « il serait excessif d'exiger qu'il inter pelle chacune des personnes qui pénètrent dans la maison, qu'il les interroge sur les motifs qui les amènent, à moins que son attention ne soit éveillée par leur tenue ou leur allure suspecte ».

Mais les tribunaux ont tendance aujourd'hui à rendre beaucoup plus facile pour le preneur la preuve d'une faute du concierge. D'après cette nouvelle jurisprudence, consacrée par une décision du 16 Octobre 1941 du Tribunal Civil de la Seine, la faute du concierge est démontrée lorsque des individus quelconques peuvent s'introduire en plein jour dans une maison sans attirer son attention. Il y aurait alors une présomption de négligence à l'encontre du concierge dont celui-ci ne pourrait se décharger qu'en établissant que ceux qui se sont introduits à son insu « ...ont pris des précautions telles pour passer inaperçus ou pour don-

(47) Paix, Paris, 10 Sept. 1909, D. 1909.V.75.

(48) 20 Juin 1905, Jurisclasseur, article 1719, fasc. 3, p. 15.

(49) T. Seine précité : irresponsabilité du concierge à l'égard d'un vol commis la nuit, surtout lorsque le bruit fait par les voleurs n'était pas assez fort pour le réveiller.

(50) T. Seine, 22 Novembre 1906, G.Tr., 1^{re} Série, 2.184.

ner le change sur leurs intentions, que sa vigilance a pu être mise en défaut sans qu'il y ait eu de sa part négligence ou inattention quelconque ».

Cette conception a donc pour effet de déplacer le fardeau de la preuve. Si on l'admettait, le locataire n'aurait plus besoin de prouver que le concierge n'a pas agi comme aurait dû agir un concierge prudent et diligent placé dans la même situation : c'est le bailleur qui devrait prouver l'absence de faute du concierge. Cette idée avait déjà été dégagée par une décision du Tribunal Civil de la Seine du 5 Mai 1923 (51) qui déclarait que « le devoir de garde et de surveillance serait illusoire si l'on pouvait s'introduire dans l'immeuble sans que le concierge ne le remarquât ».

Mais l'examen de la cause prouvait par ailleurs le défaut presque absolu de surveillance du fait de la maladie du concierge, car la présence d'une infirmière auprès du concierge n'était pas suffisante pour assurer la garde de l'immeuble.

Dans sa décision du 16 Octobre 1941, le Tribunal Civil de la Seine se montre encore plus rigoureux à l'égard du bailleur qu'il rend responsable du vol commis dans l'immeuble, en se contentant d'invoquer comme faute de la part du bailleur le fait de n'avoir ni prévenu ni empêché le vol. La preuve du défaut de surveillance serait ainsi faite. « Il apparaît bien, dans ces conditions, que la surveillance de ce dernier, si elle avait été convenablement exercée, eût dû empêcher le vol. »

Le bailleur, il est vrai, avait la possibilité d'invoquer deux arguments, solides au premier abord, pour échapper à cette responsabilité. En premier lieu, la disposition de la loge rendant difficile la surveillance de l'immeuble, on aurait pu y voir un vice de construction pour lequel le bailleur n'aurait dû aucune garantie, puisqu'il était apparent au moment de la conclusion du contrat (52). En effet, il était impossible, de certaines parties de la loge, d'aperce-

(51) G.P. 1923.II.312.

(52) En ce sens, T. Paix Paris, 29 Août 1901, Jurisclasseurs, art. 1719, fascicule 3.

voir la porte extérieure, qui n'était munie d'aucun signal sonore qui puisse avertir des entrées et des sorties. Mais la Cour de Paris repoussa cet argument, car, dit-elle, « la responsabilité du bailleur trouve son fondement, non pas dans le fait matériel dont il s'agit, mais dans la faute de son préposé, lequel, comme il avait été dit, n'avait, eu égard à la dite situation des lieux, qu'à se montrer plus vigilant ».

Le bailleur pouvait en second lieu invoquer une clause insérée dans le bail aux termes de laquelle « le locataire devait faire son affaire personnelle, sans aucun recours au bailleur, des troubles de jouissance, vols d'objets lui appartenant, même confiés à son concierge, cambriolages provenant soit du fait de l'immeuble, soit du fait des locataires ou tiers quelconques ». Mais la Cour de Paris a déclaré qu'une telle clause était nulle, car elle avait pour résultat pratique de supprimer, par la généralité même de ses termes, l'une des garanties essentielles de l'article 1719 du code civil : la jouissance paisible de la chose louée. Cette solution paraît sévère, car, lorsque le bailleur se décharge du soin des réparations dans des termes très généraux, il supprime également dans une certaine proportion la garantie d'une jouissance paisible de la chose, sans que l'on invoque la nullité d'une telle clause. Il n'y a pas de raison pour ne pas admettre la validité des clauses de non garantie du bailleur à l'égard des cambriolages.

Mais si l'on admet, d'après les usages de Paris, l'existence d'une obligation de sécurité à l'encontre du propriétaire d'immeubles, à l'égard de certains vols, peut-on étendre cette responsabilité à l'hypothèse de vols commis non plus dans le logement, mais dans les dépendances de l'immeuble ? Tel le vol de bicyclettes ou de voitures d'enfants laissées dans les couloirs ou au bas des escaliers ? Il faut répondre par la négative, à défaut de clauses spéciales du bail à ce sujet, car le stationnement des bicyclettes et des voitures d'enfants dans ces lieux n'est dû qu'à la complaisance du bailleur, qui pourrait s'y opposer à bon droit. La responsabilité du bailleur ne pourrait être engagée qu'au cas où il existerait dans l'immeuble un garage spécial pour les bicyclettes, dont le concierge posséderait la clef (53). Il

en serait de même pour les objets placés dans une cave ou dans une buanderie.

Il reste un point délicat à examiner maintenant (54) et sujet à controverses en doctrine et en jurisprudence : il s'agit des conséquences sur la responsabilité du bailleur du dépôt fait par les locataires des clefs de leur logement pendant leur absence. Aucun doute n'est possible lorsque le propriétaire interdit ce dépôt de clefs chez le concierge : il se libère ainsi de toute responsabilité quant aux conséquences de ce dépôt. Mais, lorsque le dépôt n'est pas interdit, il peut être utile aux locataires de confier leurs clefs au concierge pour permettre de prendre les mesures nécessaires en cas d'inondation, d'incendie, court-circuit ou autres sinistres. Grâce à ce dépôt, on peut procéder au contrôle du gaz ou de l'électricité. (53).

Certaines décisions prétendent alors que le concierge agit en dehors de ses fonctions et qu'il devient le préposé du locataire, ce qui aurait pour effet de libérer le bailleur de sa responsabilité à son égard (55). Mais la plupart des tribunaux reconnaissent que ce dépôt est conforme aux usages de Paris et qu'il rentre dans les attributions du concierge. Le bailleur doit donc être responsable des vols commis à l'aide de ces clefs dérobées au concierge. (56)

Mais ceux qui ne partagent pas cette opinion doivent cependant reconnaître la responsabilité du bailleur lorsque le dépôt des clefs est obligatoire, par exemple en fin de bail, pour permettre la visite du logement à louer pendant l'absence du locataire. A plus forte raison, doit-on admettre cette responsabilité à l'égard des vols commis par le concierge dont le bailleur est alors civilement responsable. C'est en vain que le propriétaire voudrait alléguer que le concierge agit en dehors de ses fonctions et qu'il est devenu le pré-

(53) Contra T. Seine, 7 Mai 1901 et Paix Paris, 29 Août 1901 précitées. Cpr. Pierre Mars, p. 59 et Tr. Seine, 13 Juillet 1910, G.P. 1910.II.131.

(54) Pierre Mars, op.cit., p. 56 et suiv.

(55) Tr. Cor. Seine, 24 Novembre 1893. Le Droit, 12 Décembre 1893.

(56) Seine, 27 Février 1909, Jurisclasseur civil, art. 1719, fasc. 3.

posé du locataire lorsque ce dernier lui confie ses clefs en partant pour la campagne et lorsqu'il le rétribue pour cette peine : ce soin rentre bien dans les attributions du concierge. (57)

Nous pouvons, après cet examen, en conclure que le bailleur peut être obligé d'indemniser le locataire victime d'un vol lorsque les circonstances, les clauses du bail ou les usages lui imposent de le protéger contre les vols.

On reconnaît d'ailleurs le droit du preneur d'agir préventivement et de faire poser des serrures, de sa propre initiative, à la suite d'un cambriolage, si le bailleur néglige de prendre ce soin lui-même. Le bailleur devra alors lui en rembourser le prix (58). Enfin le locataire peut exiger le renvoi du concierge peu vigilant.

(57) Seine, 25 Mars 1902, G.P. 1902.II.364.

(58) Bordeaux, 24 Février 1908. Recueil Bordeaux, 1908.241.

CHAPITRE III

EXONÉRATION DE LA RESPONSABILITÉ DU BAILLEUR

Le bailleur, malgré l'obligation de sécurité qui pèse sur lui, ne supportera cependant pas toujours la responsabilité des accidents survenus dans son immeuble à ses locataires. Sans doute, l'inexécution de son obligation de sécurité fait-elle présumer cette responsabilité conformément au droit commun des contrats, mais la présomption peut tomber si le bailleur est en mesure de prouver que l'intervention d'une cause étrangère l'a seule empêché de remplir son obligation. D'autre part, le bailleur peut s'exonérer à l'avance de toute responsabilité par l'insertion d'une clause de non responsabilité dans le contrat de bail.

SECTION I. — *Intervention d'une cause étrangère*

Aux termes de l'article 1148 du Code Civil, le débiteur n'encourt pas de responsabilité si l'inexécution de son obligation a pour cause un cas de force majeure ou cas fortuit, c'est-à-dire un événement à la fois non imputable à lui, imprévisible et irrésistible. Le bailleur ne supportera donc pas la responsabilité des accidents dont ses locataires sont victimes à la suite d'un cas de force majeure, tels une tempête, une inondation provoquée par la crue excessive d'une rivière, un orage. Mais la Jurisprudence, dans l'ensemble, se montre rigoureuse pour reconnaître l'existence d'un cas fortuit et soutient souvent que l'événement invoqué par le bailleur à sa décharge manque de l'un des carac-

tères constitutifs de la force majeure. Le gel, entre autres, n'est pas considéré comme tel, car c'est un événement prévisible en temps normal. Le bailleur ne pourrait donc prétendre s'exonérer de sa responsabilité lorsqu'à la suite du gel, l'engorgement du tuyau de descente extérieure des eaux provoque un refoulement de ces eaux dans le lavabo d'un locataire et une inondation dans l'appartement de celui-ci. Le bailleur pouvant prévoir la possibilité de la gelée doit disposer ces canalisations pour éviter un tel refoulement des eaux. On considère cet événement comme imputable au bailleur lorsqu'il ne prend pas « toutes les précautions et mesures utiles pour que l'évacuation des eaux des divers étages n'aboutisse au tuyau de descente qui ne remplit plus son but, par l'effet du gel. (1)

Certaines décisions, faisant exception à cette tendance restrictive de la jurisprudence, ont cependant considéré trop facilement comme des cas de force majeure des événements auxquels manquait en réalité le caractère d'imprévisibilité. C'est le reproche que l'on peut adresser à la Cour de Paris dans un arrêt du 27 Janvier 1905, lorsqu'elle prétend que « l'existence d'une déchirure dans un tapis, exposé par la force des chose et par son usage même à des détériorations accidentelles, doit être en effet considérée comme une circonstance fortuite ». (2)

Le bailleur échappe également à la responsabilité des accidents lorsqu'il peut prouver qu'ils sont le fait d'un tiers, puisque l'article 1725 le dispense de garantir le preneur du trouble que les tiers apportent par voie de fait à sa jouissance. Mais cette irresponsabilité n'existe qu'à l'égard des troubles de fait, dont les tiers se rendent coupables, sans prétendre agir en vertu d'un droit, comme nous l'avons vu dans l'introduction de cette étude. On discute d'ailleurs sur la notion de tiers. On considère généralement comme tiers toute personne autre que les parties ou leurs représentants et préposés. On peut donc admettre sans difficulté la responsabilité civile du bailleur à l'égard du

(1) Lyon, 27 Novembre 1930, D.H. 1931.44

(2) G.P. 1905.I.464, contra Paris, 6 Novembre 1941, précité.

préjudice dû au fait du concierge dans l'exercice de ses fonctions.

Le problème est plus délicat lorsque le dommage subi par le locataire est causé par un co-locataire de l'immeuble loué. La doctrine et la jurisprudence sont divisées sur ce point. Pour certains, le bailleur ne pourrait pas être appelé en garantie dans ce cas (3). Selon une deuxième conception, le locataire ne serait pas considéré comme un tiers, au sens de l'article 1725, puisque le contrat de bail crée un lien de droit entre le bailleur et le preneur à qui il permet d'exercer des prérogatives sur l'immeuble (4), le bailleur serait alors responsable des troubles causés entre co-locataires, comme ayant manqué à l'obligation qui lui incombait, en vertu de l'article 1719 du Code civil, de faire jouir le preneur paisiblement de la chose louée, sauf à se retourner lui-même contre le locataire auteur du trouble. Cette deuxième opinion semble l'emporter aujourd'hui.

La Chambre civile de la Cour de Cassation (5) a fait une application intéressante de cette idée en permettant à une locataire, dont les meubles avaient été endommagés par une inondation, d'invoquer la compensation entre les loyers qu'elle devait au bailleur et le montant des dommages et intérêts qu'elle réclamait au bailleur. On ne pouvait cependant pas imputer à un vice de construction de l'immeuble ou de la canalisation d'eau cette inondation, qui s'était produite à la suite de la rupture d'une conduite d'eau située dans l'appartement du locataire. La faute en incombait vraisemblablement au co-locataire qui n'avait pas pris les précautions nécessaires en raison de la gelée.

L'interprétation de l'article 1725, telle qu'elle est faite par la jurisprudence actuelle, est sévère pour le bailleur, car le locataire n'est pas le préposé du bailleur, qui ne peut

(3) Baudry-Lacanatinerie et Wahl, n° 580. — Planiol et Ripert, n° 527. — Demogue, R.T.D.C. 1903, p. 171. — T. Toulouse, 21 Janvier 1892, G.Tr. 2 mars 1892 (infiltrations d'eau).

(4) Cas. 16 Novembre 1891, S. 1882.I.225. — Req. 17 Juin 1890, S. 1890.I.321.

(5) 20 Juillet 1932, S. 1932.I.382. Voir en ce sens C. Paris, 30 Mars 1938, G.P. 1938.I.907.

exercer aucune surveillance sur lui. Certes, le contrat de bail crée des liens entre eux, mais ceux-ci n'autorisent pas le locataire à commettre des actes quasi-délictueux, à l'égard desquels le bailleur ne doit aucune garantie aux autres locataires (6). C'est ce que la Cour de Bordeaux avait essayé de dégager. (7)

La Cour, tout en admettant que l'article 1725 ne soit pas applicable lorsque le trouble de jouissance émane d'un autre locataire du même immeuble, prétendait que le bailleur ne devait pas être responsable en toutes hypothèses du fait de son locataire. La seule conséquence qu'elle reconnaissait, inapplicabilité de l'article 1725, était le droit du locataire d'actionner directement son bailleur, par application de l'art. 1719, et l'impossibilité pour le bailleur de demander sa mise hors de cause, sans avoir actionné en garantie le locataire auteur du dommage. Mais d'après cette même Cour, le bailleur n'était pas responsable, même en vertu de l'article 1719 du Code civil, du dommage occasionné par un fait quasi délictueux, personnel au locataire, en laissant par exemple ouvert le soir le robinet des eaux et en provoquant ainsi une inondation, ce qui endommage le plafond de l'étage inférieur, lorsque ce locataire ne justifie pas qu'il n'a fait qu'user de son droit, tel qu'il résulte de son bail.

Ce problème, né de l'interprétation de l'article 1725, est très délicat à résoudre ; il présente une grande importance lorsque le locataire auteur du dommage est insolvable.

On pourrait, comme l'ont fait certains auteurs (8), distinguer selon que le locataire auteur du trouble peut se prévaloir ou non de sa qualité de locataire. A l'égard des actes quasi délictueux, qui ne peuvent être considérés comme une suite du bail, on pourrait affirmer que « vis-à-vis de tous, du bailleur lui-même comme de l'autre locataire, sa

(6) Note sous Req. 17 Juin 1890, précitée.

(7) 25 Novembre 1902, G.P. 1903.I.236.

(8) Baudry-Lacantinerie, *op.cit.*, n° 580. — Planiol et Ripert, *op. cit.*, n° 527.

situation est, en ce qui concerne un trouble de fait, celle d'un tiers, régie par l'article 1725 ». (9)

On admet, par contre, sans aucune contestation, l'application de l'article 1725 aux voies de fait commises par l'Administration. Mais le bailleur qui voudrait se décharger de la responsabilité des dommages causés aux locataires ne pourrait invoquer utilement le rôle joué dans le dommage par l'Administration, si lui-même s'était rendu coupable d'une faute. Le propriétaire qui n'a pas pris la précaution de faire cimenter ni de rendre étanches les murs de sa maison commet une faute qui le rendra responsable des dégâts causés dans une pièce de l'immeuble loué, par les infiltrations d'eau provenant de la voie publique et de la fonte des neiges, bien que cet accident soit dû au mauvais entretien de la voie publique.

L'existence d'une faute de la victime peut aussi atténuer la responsabilité du bailleur et même la supprimer entièrement si le bailleur peut prouver que, seule, cette faute a causé le dommage dont se plaint le locataire. Mais une jurisprudence récente de la Cour de Cassation (10) n'admet l'exonération complète de la responsabilité du débiteur que si la faute de la victime présente un caractère imprévisible et irrésistible pour le débiteur. Cette exigence nouvelle nous paraît sévère pour le bailleur, car le contrat de bail ne lui impose pas de veiller sur le locataire pour que celui-ci ne nuise à l'exécution de ses obligations. Cette tendance restrictive de la jurisprudence ne s'étend d'ailleurs pas aux hypothèses d'exonération partielle de responsabilité.

Il peut arriver que la faute du locataire consiste dans l'inobservation des clauses du bail ou du règlement de l'immeuble qui ont pour but d'éviter les accidents. Ainsi l'usage de l'ascenseur est parfois l'objet d'interdictions : tantôt l'accès de l'ascenseur est interdit aux enfants non accompagnés, tantôt le nombre de personnes pouvant monter en-

(9) C. Paris, 5 Mai 1926, G.P. 1926.II.115.

(10) Cpr. Req. 28 Novembre 1939, D.H. 1940.51 et Civ. 10 Juin 1939, S. 1939.I.86.

semble est limité (11). Ou bien le transport des bagages et colis par cette voie peut être interdit. De même dans certains immeubles l'utilisation des poêles à combustion lente est prohibée, lorsque les conduits des cheminées des lieux n'ont pas été établis pour recevoir des poêles de cette sorte (12). Il peut arriver que le bailleur oblige le preneur à faire ramoner les cheminées par le fumiste attaché à l'immeuble (13). Ces règlements, ces prohibitions sont d'un usage fréquent et variable. Si le locataire les enfreint, il commet une faute qui peut avoir pour conséquence un accident grave, dont le bailleur ne sera pas responsable, à condition bien entendu qu'il existe un rapport de cause à effet entre cette faute et l'accident.

D'autres fois, l'accident pourra être imputé à une imprudence ou à un défaut d'attention du locataire. On peut ainsi admettre le partage de responsabilité entre le bailleur et le locataire à l'égard des accidents survenus aux locataires, lorsque ceux-ci ne prennent pas toutes les précautions que nécessite l'état dangereux de l'immeuble, pourtant connu d'eux. Le fait de descendre l'escalier dans l'obscurité, sans tenir la rampe, sans faire attention en posant les pieds aux endroits les plus dangereux, atténue la responsabilité du bailleur, si le locataire se blesse en tombant dans cet escalier (14). Le tribunal de la Seine, dans un jugement récent (15) a refusé de rendre le bailleur responsable de la chute faite par une locataire dans l'escalier, alors que celle-ci descendait précipitamment, sans faire attention.

Le locataire dont le pied est écrasé, après avoir été coincé entre le plancher de l'ascenseur en mouvement et le plafond du palier, ne peut faire supporter au bailleur seul la responsabilité totale de l'accident dû à un vice de construction des portes palières, s'il est prouvé qu'au moment

(11) Albert Sur, p. 162 et 163.

(12) Paris, 23 Mars 1939, D.H. 1939.231.

(13) C. Paris, 20 Février 1920, précité.

(14) C. Paris, 30 Octobre 1913, G.P. 1913.II.497. — T. Marseille, 12 Janvier 1938, D.H. 1938.191.

(15) 19 Décembre 1941, G.P. 17 Août 1942.

(16) T. Seine, 18 Janvier 1939, G.P. 1939.I.552.

de l'accident ce locataire se tenait trop près de la porte, malgré l'espace suffisamment grand de la cabine. (17)

La responsabilité du bailleur est diminuée, lorsque le locataire néglige de l'avertir de la nécessité des réparations ou de l'existence de troubles de jouissance, production anormale de fumées (18) feux de cheminées. (19)

Le défaut de surveillance des enfants, lorsque leurs parents les laissent seuls sur une terrasse ou près d'une fenêtre dont la balustrade ou la barre d'appui sont en mauvais état, constitue une imprudence de la part des locataires qui entraîne également partage de responsabilité. (20)

Il y a faute du locataire, chaque fois qu'il ne fait pas un usage normal des lieux, en se balançant, par exemple, après le vantail abîmé d'une fenêtre. (21)

La Cour d'appel de Paris (22), dans une décision du 17 Janvier 1907, a déclaré que le bailleur n'était pas responsable de l'accident survenu à une locataire tombée de sa fenêtre, pendant qu'elle était montée sur un petit banc avec un pied sur l'appui de la fenêtre, qui s'effondra sous son poids, car cette locataire ne faisait pas un usage normal et conforme à la destination de cette barre d'appui en montant dessus. Le mauvais état ou le vice de cette barre d'appui n'étant pas démontré, la Cour avait cru pouvoir affirmer que, seule, cette faute de la victime avait causé le dommage, ce qui avait pour effet d'exonérer le bailleur de toute responsabilité à l'égard de cet accident.

Enfin, le locataire n'est pas fondé à se plaindre d'un trouble de jouissance si celui-ci pouvait disparaître en faisant des réparations que son refus de laisser pénétrer des ouvriers rend impossibles à effectuer. (23)

(17) 20 Janvier 1938 (Albert Sur, p. 164) et C. Paris, 8 Novembre 1941.

(18) C. Colmar, 3 Novembre 1936, G.P. 1937.I.27.

(19) C. Paris, 28 Mars 1939, précité.

T. Lyon, 25 Mars 1927. Rec. pér. Assurances, 1927.214.

(20) C. Nîmes, 4 Juin 1934, D.H. 1934.547. Voir en ce sens

(21) V. Seine, 29 Juillet 1892. G.Tr. 1892.II.397.

(22) D.P. 1907.II.97.

(23) Req. 11 Juillet 1900, S. 1900.I.500.

SECTION II. — *Clauses de non responsabilité*

Certains bailleurs, surtout parmi les sociétés propriétaires d'immeubles modernes, ont cherché à se garantir par l'insertion, de plus en plus fréquente dans les contrats de bail, de clauses de non responsabilité. Ces clauses sont de nature variée. Les unes ont pour but d'exonérer complètement le bailleur de la responsabilité que pouvait faire naître l'inexécution du contrat.

La jouissance des ascenseurs est souvent soumise à l'acceptation de telles clauses par le locataire. L'existence d'un ascenseur dans l'immeuble, si elle permet au bailleur de louer ses appartements à un prix élevé, engendre en contre partie une source continue de responsabilité, en raison des accidents multiples auxquels peut donner lieu l'usage de l'ascenseur. Aussi de nombreux bailleurs prennent-ils soin de spécifier dans le bail que l'ascenseur est mis à la disposition des locataires « à leurs risques et périls, les locataires ayant la charge et la responsabilité de la manœuvre ».

D'autres clauses, dites limitatives, viennent atténuer les effets de la responsabilité du bailleur et fixent le montant maximum de la réparation due au locataire.

La validité de ces clauses est aujourd'hui admise, tout au moins en ce qui concerne les dommages causés aux biens des locataires, le bailleur et le preneur doivent avoir la liberté de régler comme ils l'entendent les conséquences de l'inexécution d'obligations qu'ils ont créées eux-mêmes, si ces clauses ne heurtent pas l'ordre public et ne sont pas prohibées par le législateur.

Mais l'insertion de telles clauses n'a pas pour effet de faire disparaître les obligations du bailleur. Celles-ci ne deviennent pas potestatives. Il ne faut pas confondre les clauses de non responsabilité avec les clauses qui limitent l'étendue des obligations du bailleur. Il s'agit des conséquences de l'inexécution d'une obligation. Le bailleur, malgré ces clauses, demeure responsable de l'inexécution volontaire de ses obligations. C'est pourquoi on refuse tout effet à ces clauses en cas de dol du bailleur ou de faute lourde présu-

mée dolosive (24). Le bailleur ne peut s'exonérer que de la responsabilité des fautes légères non intentionnelles.

La position de la jurisprudence à l'égard de cette clause n'est pas nette. Les tribunaux, hostiles à l'introduction de ces clauses lorsqu'il s'agit de la responsabilité délictuelle, en permettent l'usage entre contractants, mais en ne leur reconnaissant comme effet qu'un renversement de la charge de la preuve (25) : le créancier doit prouver la faute du débiteur. D'après cette jurisprudence la clause de non responsabilité ne libère pas le débiteur de la responsabilité qu'il encourt si le créancier relève une faute à son encontre. Cette conception a fait l'objet de vives critiques et les arguments qui ont été invoqués en sa faveur n'ont pas réussi à la justifier (26). Il faut d'ailleurs remarquer qu'à l'égard des accidents survenus aux locataires, dans la plupart des espèces où le bailleur invoquait l'existence d'une clause de non responsabilité, l'on pouvait relever à l'encontre du propriétaire une faute suffisamment grave pour faire perdre l'efficacité de la clause.

L'efficacité des clauses n'est généralement pas reconnue à l'égard des préjudices corporels subis par le preneur : selon certains auteurs (27), seules sont valables les clauses qui ne visent que les dommages aux biens et non les dommages à la personne. La personne humaine est hors du commerce, et l'ordre public s'oppose, dit-on, à ce que l'intégrité de la personne physique humaine soit l'objet d'une convention. Cette conception n'est cependant plus à l'abri des critiques. M. Durand (28) déjà, objectait que ces clau-

(24) Voir H. et L. Mazeaud, *Traité* n° 2522 et note 1. — Planiol et Ripert, T. VI, n° 405. — Brun, *op.cit.*, n°s 171-180. — Durand, *op. cit.*, n° 166.

(25) H. et L. Mazeaud, *op.cit.* n° 2545 et note 2, n° 2550 et note 1. Une seule exception en faveur de la négligence clause, voir n° 2552.

(26) H. et L. Mazeaud, *op. cit.*, n° 2547.

(27) Mazeaud, *op.cit.* n° 2530, note 2. — Savatier, D. 1938.I.76, *contra* Demogue, *Traité*, T. V, n° 1198. — Brun, *op.cit.* 78-80. Cpr. Josserand, *chronique*, pp. 1 et suiv. au D.H. 1932. Esmein, R.T.D.C. 1938 « De l'influence de l'acceptation des risques par la victime éventuelle d'un accident ».

(28) *Op. cit.*, n° 177.

ses ne faisaient pas de la personne humaine l'objet de la convention ; « ce qui forme la matière de la clause, dit-il, c'est la suppression des dommages et intérêts, l'objet est purement économique ». On pourrait même se demander si le caractère d'ordre public donné à l'interdiction de mettre en jeu dans les contrats d'intégrité de la personne physique n'est pas appelé peu à peu à perdre du terrain dans les esprits. L'introduction de l'obligation de sécurité dans les contrats n'y contribue-t-elle pas en s'imposant aux contractants, parfois contre leur volonté ? Pourquoi ne pas permettre au bailleur de se libérer des conséquences de l'inexécution d'une obligation qu'il n'avait peut-être pas l'intention d'assumer en contractant ?

La jurisprudence n'y fait pas obstacle, bien qu'elle n'accorde pas une grande efficacité aux clauses de non responsabilité (29). On pourrait, sans grand inconvénient, adopter un système qui se rapproche du sien, en admettant la validité des clauses de non responsabilité à l'égard des dommages causés à la personne, à la condition de se montrer sévère pour apprécier la gravité de la faute du bailleur, en considérant comme faute lourde, une négligence du bailleur qui pourrait paraître moins grave s'il s'agissait d'une atteinte aux biens du locataire. Ainsi l'on ne pourrait pas reprocher aux clauses d'irresponsabilité de permettre à leurs bénéficiaires de se montrer négligents à l'égard de la sécurité de leurs co-contractants. En particulier la clause du bail qui met l'ascenseur à la disposition des locataires à leurs risques et périls ne peut faire échapper le bailleur à la responsabilité de l'accident survenu à l'enfant de son locataire dans l'ascenseur, si les sécurités de l'appareil sont en mauvais état, si le bouton d'appel du concierge ne fonctionne pas (30).

(29) Cass. 12 Mai 1930, G.P. 1930.II.118. — 21 Juillet 1930, G.P. 1930.II.373. — 19 Février 1931, G.P. 20 Mars 1931.

(30) T. Seine, 16 Novembre 1936, G.P. 1937.II.474.

CHAPITRE IV

SANCTIONS DE L'OBLIGATION DE SÉCURITÉ

La responsabilité civile étant considérée comme « l'obligation de réparer le préjudice causé à autrui » le bailleur doit réparer les dommages causés aux locataires par l'inexécution de son obligation de sécurité ; mais un nouveau problème se pose alors : celui de savoir si, pour réclamer réparation du dommage, le locataire doit avoir mis le bailleur préalablement en demeure de remédier aux défauts de l'immeuble, selon les formes prescrites par l'article 1139. Certaines décisions pendant longtemps (1), avaient subordonné la responsabilité du bailleur à la nécessité de cette mise en demeure. En effet, le bailleur n'habite pas toujours dans l'immeuble loué et seul le locataire peut constater l'état défectueux de l'immeuble. On ne peut reprocher au bailleur, d'après ces décisions, les accidents que des réparations faites en temps utile auraient pu éviter. La Cour de Nîmes, dans un arrêt précité du 27 juillet 1929, s'était prononcée pour la nécessité d'une mise en demeure car, la garantie due aux locataires étant régie par les règles de la responsabilité contractuelle, les articles 1139 et 1146 doivent recevoir leur application.

Mais d'autres décisions (2), au contraire, ne voyaient pas la nécessité d'une mise en demeure pour obtenir des

(1) T. Yvetot, 20 Octobre 1921, G.P. 1921.II.463. — C. Nîmes, 2 Juillet 1929, G.P. 1930.II.506. — C. Lyon, 23 Novembre 1935, G.P. 1936.I.271.

(2) C. Paris, 28 Février 1936, R.T.D.C. 1936, p. 685. — T. Lons-le-Saunier, 30 Juin 1936, G.P. 1936.II.529. — T. Limoges, 3 Décembre 1936, G.P. 1937.I.357.

dommages et intérêts compensatoires. L'art. 1146 du C.civ. qui exige cette mise en demeure, ne s'appliquerait, selon elle, que pour les dommages et intérêts moratoires, en cas de retard dans l'exécution des obligations. Or, le contrat de bail est un contrat à exécution successive qui impose au bailleur l'obligation continue de maintenir l'immeuble loué en bon état. Le défaut de réparations a donc le caractère d'une inexécution définitive pour la période déjà accomplie au moment où le préjudice a lieu, et les dommages intérêts réclamés sont compensatoires et non moratoires pour cette période. D'ailleurs l'accident est parfois concomitant à la révélation du besoin de réparations de l'immeuble (3), comment exiger alors du locataire une mise en demeure devenue inutile du fait de l'accident ? La Cour de Cassation s'était prononcée contre la nécessité d'une mise en demeure par un arrêt de la Chambre Civile du 28 Juin 1936 (4) « ...attendu d'autre part qu'aucun texte n'impose au locataire l'obligation de mettre le bailleur en demeure d'exécuter certaines réparations : que le propriétaire a le devoir d'exercer une surveillance normale sur son immeuble et ce malgré la présence d'un locataire ; que la loi met à sa charge vis-à-vis de ce dernier une obligation de garantie impliquant pour lui notamment l'obligation d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, et de faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives ».

La plupart des tribunaux se conformèrent à cette opinion (5). Néanmoins (6) la Cour de Colmar dans un arrêt du 3 novembre 1936 prétendait qu'une mise en demeure, conforme aux prescriptions de l'article 1139, s'imposait avant de recourir en garantie contre le bailleur, en vertu de l'article 1720 comme en vertu de l'article 1721. Une simple

(3) Lyon, 21 Novembre 1930, D.H. 1931.44.

(4) G.P. 1936.I.501. — S. 1936.I.125.

(5) C. Riom, 25 Mars 1937, G.P. 1937.I.887. — T. Marseille, 12 Janvier 1938, D.H. 1938.191.

(6) G.P. 1937.I.27, de même T. Saint-Etienne, 26 Octobre 1937, D.H. 1938.79.

réclamation verbale de la part du locataire lui semblait insuffisante ; aussi la Cour nia la responsabilité du bailleur à l'égard de la mort de son locataire due à un dégagement d'oxyde de carbone par un feu de briquettes. L'accident avait pourtant eu pour cause l'état défectueux de l'immeuble. Toutefois, il semble que la Cour faisait une certaine réserve sur la nécessité de cette mise en demeure, car elle ajoutait « toutes les fois que le preneur n'est pas mis par les circonstances dans l'impossibilité de s'adresser au bailleur », ce qui n'était pas le cas dans l'espèce, car le preneur connaissait depuis longtemps l'état dangereux de la cheminée. Si le preneur avait ignoré le vice, peut-être la Cour aurait-elle admis l'impossibilité d'adresser une mise en demeure et aurait-elle reconnu la responsabilité du bailleur.

Mais dans un arrêt du 5 Janvier 1938 (7), la Cour de Cassation est venue compléter l'idée qu'elle avait déjà amorcée. En effet, l'objection des partisans de la nécessité d'une mise en demeure n'est pas négligeable ; il n'est pas toujours facile pour le bailleur de déceler les réparations nécessaires lorsqu'il loue son immeuble. C'est pourquoi la Cour de Cassation a tenu à préciser que le locataire, dispensé par elle de faire une mise en demeure dans les formes envisagées par l'article 1139 (sommaison ou acte équivalent), doit néanmoins faire le nécessaire pour que le propriétaire soit averti du mauvais état de l'immeuble et sache que la sécurité des locataires est en danger. Un simple avis, même donné verbalement, suffirait.

La jurisprudence se fixa désormais dans ce sens. Notamment, il a été jugé que des locataires ne pouvaient rendre leur bailleur responsable d'un commencement d'asphyxie s'ils avaient négligé d'avertir le propriétaire des phénomènes anormaux de production de fumée et de mauvaises odeurs, dus aux fissures d'une cheminée, à la suite d'un

(7) G.P. 1938.I.300.

(8) Déjà en ce sens, T¹ Seine, 16 Février 1905, D.P. 1905.V.45, qui refusa de rendre le bailleur responsable de la chute de l'enduit d'un plafond à la suite d'infiltrations d'eau, car le locataire n'avait pas averti le bailleur avant l'accident des signes extérieurs qui le faisaient craindre.

feu de cheminée dont le bailleur n'avait pas eu connaissance (9). La Chambre civile est venue rappeler ces principes le 20 Novembre 1940. (10)

Cette solution est équitable car le bailleur, ayant le droit de pénétrer dans l'immeuble loué, pourra venir se rendre compte de l'état des lieux, et si des réparations urgentes devenaient nécessaires dans l'intervalle de ses visites, son locataire devrait l'en avertir, mais sous n'importe quelle forme.

Lorsque le locataire peut établir que les conditions d'existence de la responsabilité du bailleur sont remplies, il faut alors envisager les sanctions de l'obligation de sécurité. Elles consisteront en dommages et intérêts, à moins que la réparation en nature ne soit possible, s'il ne s'agit par exemple que de faire remettre à neuf un mobilier endommagé. Si le locataire a subi un dommage corporel, il faudra tenir compte pour fixer le montant de l'indemnité qui lui est due : d'une part des sommes déboursées par le locataire pour se soigner : frais de pharmacie, de traitement, des soins donnés par un médecin, ou du séjour en clinique ou à l'hôpital ; d'autre part de la perte de gain éprouvée par le locataire, si l'accident l'a obligé à rester sans travailler un certain temps. On pourra obliger le bailleur à fournir une rente au locataire, victime d'une incapacité permanente totale ou partielle. Enfin, le locataire pourra demander une indemnité supplémentaire pour le « pretium doloris ».

Le bailleur, en l'absence de dol, ne doit réparer que les dommages prévisibles et reconnus comme la suite directe de l'accident. Il a été jugé notamment, le 8 Mai 1929, par le tribunal civil de la Seine, que le bailleur, responsable de l'aggravation de la tuberculose dont était atteint le fils de son locataire, par suite d'une intoxication due au dégagement d'oxyde de carbone à travers la fissure d'un con-

(9) C. Paris, 28 Mars 1939, précité.

(10) D.A. 1941.2. De même C. Paris, 6 Novembre 1941, G.P. 1941.I.217.

duit de fumée, n'était cependant pas tenu à indemniser la victime du fait que son état l'obligeait à interrompre ses études de flûte au Conservatoire. (11)

De même, le bailleur de bonne foi ne serait pas obligé de rembourser à son locataire le prix de marchandises de valeur qu'il ne pouvait s'attendre à trouver dans une maison d'habitation bourgeoise (12). Mais il devra réparation pour tous les objets mobiliers qu'il est normal que le locataire possède dans son logement : meubles, vaisselle, linge, etc... en raison de la profession du preneur et de la valeur locative de l'appartement. Le propriétaire doit ainsi indemniser son locataire, en vertu de l'article 1150 du code civil, lorsqu'une collection de tableaux de maîtres anciens a été endommagée par la vapeur d'eau, à la suite d'un accident survenu à la canalisation d'un calorifère et dû à la négligence du concierge de l'immeuble (13). Le bailleur pourrait être éventuellement tenu à réparer les dégâts causés aux meubles du locataire par l'absence de chauffage, alors que le chauffage central devait être assuré par le bailleur.

Si l'accident est dû à un défaut de réparations ou à l'existence d'un vice, le locataire pourra en outre demander la résiliation du bail, ou obliger le bailleur à faire les réparations nécessaires ou à remédier au vice, ou bien exiger une diminution de loyer.

Si le bailleur ne réglait pas l'indemnité fixée par les tribunaux, le locataire pourrait se refuser à payer son loyer, car il y aurait compensation entre deux créances liquides et exigibles.

(11) T. Seine, 8 Mai 1929, G.Tr. 20 Juillet 1929.

(12) Req. 20 Octobre 1926, S. 1927.I.54.

(13) T. Seine, 20 Novembre 1925, G.P. 20 Janvier 1926.

DEUXIÈME PARTIE

ABUS DES DROITS DU BAILLEUR

Le bailleur ne doit pas exercer d'une manière abusive les droits que lui confère le contrat de bail. Il serait en effet regrettable qu'il puisse causer un dommage à son locataire, sans être obligé de réparer le mal ainsi fait, en déclarant qu'il a agi « selon son droit ».

Il est nécessaire d'imposer une limite au caractère absolu des droits du bailleur, considéré autrefois comme le « maître du contrat ». Cette conception est démodée aujourd'hui et subit de violentes attaques chaque jour : la législation exceptionnelle des loyers vient sans cesse amoindrir les droits du bailleur. La jurisprudence et la doctrine à leur tour s'efforcent de diminuer l'arbitraire du bailleur, grâce à la notion si souple de l'abus des droits, selon laquelle l'exercice abusif d'un droit engage la responsabilité civile du titulaire de ce droit envers la victime de son abus. Cette notion, déjà ancienne cependant, a connu un grand développement à l'époque moderne sous l'impulsion de M. Josserand (1). Elle a tendance à s'infiltrer, peu à peu, dans tous les domaines et le contrat de bail ne doit pas échapper à son précieux contrôle.

Il est d'ailleurs délicat d'indiquer avec précision les hypothèses dans lesquelles cette notion est susceptible de s'appliquer, car le bailleur n'engage pas sa responsabilité

(1) De l'esprit des droits et de leur relativité (théorie dite de l'abus des droits).

chaque fois que l'exercice de son droit cause un dommage à son locataire : il faut dégager un abus dans sa conduite.

Il faut tout d'abord bien distinguer l'abus de droit du défaut de droit que commet le bailleur lorsqu'il sort des limites matérielles de son droit, lorsqu'il agit « sans droit ». Dans l'hypothèse d'abus des droits, le bailleur use d'un droit incontestable, agit dans les limites de ses droits, mais d'une manière abusive, au préjudice de son locataire. Cet abus de droit est manifeste lorsque le bailleur agit dans l'intention de nuire au preneur, ou sans intérêt. Il n'y aura alors pas d'hésitation pour le rendre responsable du préjudice enduré par le preneur. Mais le critère devient difficile lorsque le bailleur avait intérêt à agir ainsi et a exercé ses droits sans intention de nuire à ses locataires. Si l'exercice de son droit entraîne alors un dommage pour son locataire, devra-t-il en supporter la responsabilité ? Non, diront les partisans de la théorie individualiste, du libre exercice des droits. Oui, diront tous ceux qui, comme M. Josserand, attribuent à l'exercice des droits, un but social dont on ne pourrait se détourner sans commettre un abus de droit. Mais ce but, à supposer qu'il existe, serait souvent difficile à déceler.

Mieux vaut, comme la jurisprudence le fait, chercher le critère de l'abus des droits dans les principes mêmes de la responsabilité, dans la notion de faute. En effet, tout individu qui cause préjudice à autrui par sa faute, engage sa responsabilité. Pourquoi ne pas étendre cette règle à ceux qui commettent une faute dans l'exercice de leurs droits ? Cette faute existe sans aucun doute lorsque le dommage a été causé avec l'intention de nuire. Il s'agit alors d'une faute délictuelle. Mais en dehors de cette faute délictuelle, on peut concevoir l'existence d'une faute quasi délictuelle, qui consistera dans le fait de se comporter avec imprudence ou négligence, de commettre une erreur de conduite que ne commettrait pas un individu avisé placé dans les mêmes circonstances externes. L'abus des droits aura donc lieu chaque fois que le titulaire d'un droit commettra une faute en exerçant ce droit ; soit délictuelle, soit quasi délictuelle. Cette application de la notion de faute au concept de l'abus

des droits est d'ailleurs admise aujourd'hui, non seulement par la doctrine, mais par de nombreux auteurs.

M. Beudant (2), en particulier, considère l'abus des droits comme « toutes les fautes autrement dit, tous les actes dolosifs, négligence ou imprudence qu'une personne peut commettre en exerçant un droit ». C'est là le meilleur critère que l'on puisse donner de la notion d'abus des droits et qui nous permettra de déceler dans quelles hypothèses le bailleur fait un usage abusif de ses droits.

*
**

Nous examinerons successivement l'abus du droit de ne pas louer, les abus de droit commis par le bailleur au cours du bail, puis à la fin du contrat.

(2) Cours de droit civil français, 1906, T. IV, n° 1179.

CHAPITRE PREMIER

ABUS DU DROIT DE NE PAS LOUER

Il a été admis pendant longtemps que nul ne pouvait être obligé de conclure un contrat contre son gré. Il est, certes, difficile de rester sans rapports juridiques avec ses semblables à une époque où la civilisation pousse les individus à passer des contrats journellement. Mais ce n'est là qu'une nécessité pratique, non une obligation légale. On pourrait fort bien convenir que certains individus se refusent à aliéner leur liberté en s'engageant dans des liens contractuels, d'autant plus que ce refus de contracter ne nuit à personne dans un régime où la liberté contractuelle s'accompagne du principe de la libre concurrence. Lorsque celui auquel on oppose un refus de contracter a la possibilité de conclure un contrat avec un autre, il n'y a pas d'inconvénient à reconnaître un caractère absolu au droit de refuser de contracter.

Mais il se produit actuellement un revirement dans la conception de l'absolutisme des droits. On commence à trouver inadmissible le refus de conclure un contrat qui peut être nécessaire à la personne repoussée, par caprice ou par esprit de méchanceté. Lorsqu'un tel refus cause préjudice, ne pourrait-on pas en rendre responsable son auteur ? Ce problème se présente avec une gravité particulière pour tous ceux qui cherchent un logement. Va-t-on permettre au propriétaire d'un immeuble, en refusant de louer uniquement parce que tel est son bon plaisir, de laisser sans abri de nombreuses familles ? Comment remédier à cette situation, devenue angoissante lors de la crise des logements, si l'on considère que le bailleur a le droit de ne pas contracter ? Seule la notion d'abus des droits pourrait

apporter une solution équitable à ce problème. Mais la jurisprudence, malgré sa tendance actuelle à faire diminuer sans cesse l'absolutisme des droits, hésite à s'engager dans cette voie lorsqu'il s'agit du refus de contracter.

Certains auteurs, qui s'intéressent à l'étude de la responsabilité pré-contractuelle (1), ont été amenés à examiner cette question du refus de contracter et à essayer d'apporter quelques suggestions que l'on peut retenir, en particulier celles de M. Morel. Il est un point sur lequel tout le monde peut être d'accord : on ne doit pas rendre un propriétaire responsable de son refus de louer s'il n'a pas l'intention de contracter actuellement ou si les conditions de location ne lui conviennent pas : seule une loi pourrait restreindre la liberté du propriétaire sur ce point, ce qui constituerait une véritable réquisition.

Mais les avis sont partagés lorsque le refus de louer est dicté par des considérations personnelles sur le locataire éventuel, telle son insolvabilité notoire, son incurie, ses opinions politiques contraires à celles du bailleur. D'après les uns le bailleur agit selon son droit et n'encourt aucune responsabilité ; mais d'après les partisans de l'abus des droits, le bailleur commet une faute en usant abusivement de son droit et devrait être obligé de réparer le dommage qu'il a pu causer. Le refus de contracter en raison de considérations personnelles ne serait admissible que s'il était justifié par des motifs légitimes.

M. Morel (2) propose une distinction selon qu'une personne fait ou ne fait pas d'avances. Le pollicité qui n'a fait aucune avance n'engagera jamais sa responsabilité, même si dans la suite il se décide à traiter avec un autre, son premier refus n'ayant été dicté que par un mobile malveillant. Le premier pollicitant ne pourrait réclamer aucun dédommagement car il n'avait aucun droit à la conclusion du

(1) « De la responsabilité précontractuelle à propos d'une étude nouvelle sur la matière », par Saleilles, R.T.D.C. 1907. — Demogue, Traité des Obligations, T. II, n^{os} 554 et suiv. — M. M. Mazeaud, Traité, n^{os} 116 et suiv.

(2) Voir R.T.D.C. 1908, pp. 289 et suiv. : « Du refus de contracter en raison des considérations personnelles ».

contrat tandis qu'il y aurait toujours pour le sollicité intérêt légitime à ne pas accepter une offre.

Ces arguments ne sont pas convaincants. L'intérêt du propriétaire d'un immeuble n'est-il pas de louer ses logements vacants, plutôt que de laisser dormir un capital devenu ainsi improductif ? D'ailleurs en admettant même qu'il ait intérêt à agir ainsi, l'exercice fautif de son droit pourrait engager sa responsabilité. Qu'importe dans cette hypothèse que le locataire éventuel n'ait aucun droit à exiger la conclusion du contrat ?

Ce que l'on peut retenir cependant de l'opinion de M. Morel, c'est que le propriétaire qui n'aura pas fait d'offre de location engagera difficilement sa responsabilité, parce que le préjudice causé au candidat locataire sera moins grave s'il ne lui a pas fait d'avances. Il n'existera même pas le plus souvent. L'existence d'un dommage est en effet nécessaire pour servir de base à toute responsabilité. Or, le locataire éventuel auquel le bailleur n'a pas fait d'avances ne peut avoir qu'un espoir bien incertain d'obtenir du propriétaire qu'il lui loue son logement vacant : s'il se fondait sur cet espoir pour refuser d'autres locations ou pour engager des frais avec trop de hâte, en pure perte, en cas du refus du bailleur de louer, ce préjudice ne pourrait pas être imputable au bailleur, mais à son imprudence.

Envisageant ensuite l'hypothèse où une personne provoque l'offre de contracter, M. Morel distingue suivant que l'offre d'entrer en pourparlers s'accompagne ou non de conditions préalable, et autorise le refus de contracter avec ceux qui ne rempliraient pas les conditions exigées par avance. C'est ainsi que M. Morel reconnaît au propriétaire le droit de faire connaître son intention de ne louer qu'à des locataires d'une certaine nationalité, ou sans opinions politiques contraires aux siennes.

La situation ne serait plus la même si l'offre n'était subordonnée à aucune condition préalable (3) car, « en faisant appel au public sans réserves, on fait croire à la possibilité d'engager des pourparlers sur des bases normales,

(3) M. Morel, *op. cit.*, p. 302.

habituelles au genre d'affaires à traiter ; alors on pourrait fonder une responsabilité sur le fait qu'en invoquant des considérations personnelles sans intérêt pour refuser l'entrée en rapport avec certains tiers, on trompe la confiance légitime qu'on a fait naître chez ceux auxquels on s'adresse. Il faudra se placer dans chaque espèce et se demander s'il existe pour une personne un intérêt légitime à tenir compte de certaines considérations personnelles pour refuser de contracter ».

Ce raisonnement peut s'appliquer dans l'hypothèse où le bailleur met une annonce dans les journaux ou appose sur son immeuble un écriteau où chacun peut lire « appartement à louer ». Il fait ainsi croire qu'il est décidé à louer à tous ceux qui accepteront le prix et les conditions de la location, dès lors que le futur locataire donne la garantie de sa solvabilité et de son honorabilité. Aussi, pourrait-on concevoir qu'il engage sa responsabilité en écartant de futurs locataires à sa guise et sans contrôle, sur des considérations personnelles, car les qualités personnelles du locataire importent peu dans le louage d'immeubles.

La théorie de l'abus des droits jouerait un rôle bien-faisant en obligeant le bailleur à réparer le tort que cause un refus dicté par des motifs peu légitimes. Ce serait une question de fait à examiner dans chaque espèce. On ne pourrait reprocher au propriétaire, soucieux de la bonne tenue de son immeuble, et désireux de toucher le montant de ses termes régulièrement, de se refuser à engager toute négociation avec des individus de solvabilité et de moralité douteuses. De même, il n'y aurait pas abus de droit de sa part à refuser de louer à un locataire éventuel de caractère querelleur qui pourrait troubler ses voisins, ou bien qui, poussé par un esprit d'animosité redoutable envers ce propriétaire, rechercherait toutes les occasions de lui nuire. Le caractère immoral de la profession exercée par le candidat locataire ou la perturbation qu'elle apporterait dans l'immeuble par un va-et-vient continu et bruyant, seraient des motifs légitimes de refus. Bien plus, le bailleur aurait parfois le devoir de refuser de louer, au moins temporairement, à certains individus. Ainsi, pour éviter la responsabilité des maladies contagieuses contractées par les preneurs dans les

lieux loués, le bailleur devrait interdire l'entrée de son immeuble aux personnes contagieuses. De même il doit repousser tous ceux qui pourraient porter atteinte à la sécurité de ses autres locataires. Mais si le refus du bailleur était dicté par caprice ou par des motifs malveillants, on devrait le déclarer responsable pour abus de droit.

Ne pourrait-on pas aller plus loin que M. Morel en admettant la possibilité d'un abus de droit, même en l'absence de conditions préalables à l'offre ? M. Paul Roubier (4) se refuse d'admettre la distinction faite par M. Morel, à qui il reproche de donner ainsi à la responsabilité du pollicitant une base volontaire. Selon lui, cette responsabilité aurait pour base, la confiance légitime que le candidat contractant avait dans la régularité de sa propre situation qui, croyait-on, devait permettre de contracter quand l'occasion se présenterait.

En réalité il est assez rare que l'offre du bailleur d'entrer en pourparlers soit subordonnée à des conditions préalables, car cette offre au public se réalise généralement par l'indication sur un écriteau d'un local à louer dans l'immeuble. Le prix du loyer, le montant des charges et le nombre des pièces comprises dans le logement y sont parfois précisés, mais sans autre commentaire. On pourrait, à la rigueur, concevoir qu'un propriétaire dans une annonce de journal refuse par avance la location aux personnes qui possèdent des animaux, mais quel est le propriétaire qui osera dire d'avance : « la location ne sera pas faite aux personnes ayant telles opinions, de telle nationalité ou de telle religion » ? Il tiendra secrets ses motifs de refus qui resteront ignorés des locataires éventuels, que l'offre soit faite avec ou sans réserves.

Ce qui pourrait engager la responsabilité du bailleur serait donc l'illégitimité de ses motifs de refus, même lorsque son offre est accompagnée de réserves ; toutefois le préjudice sera plus rare lorsque le locataire éventuel sait d'avance qu'il

(4) Thèse Lyon. « Essai sur la responsabilité contractuelle », p. 132. M. Roubier reproche à la conception de M. Morel d'être impuissante à empêcher le refus de contracter pour des motifs illégitimes, lorsque l'offre d'entrer en pourparlers comporte des réserves.

ne peut remplir les conditions posées par le bailleur, même abusives.

La difficulté de prouver le mobile illégitime du refus fait hésiter la jurisprudence à laisser pénétrer la théorie de l'abus des droits dans ce domaine. On pourrait cependant pallier à cette difficulté en invitant le candidat locataire évincé à faire la preuve devant les juges, qu'il présente toutes les garanties nécessaires que puisse désirer le bailleur le plus exigeant. Cette preuve faite, le bailleur devrait faire admettre à son tour le bien-fondé de son refus.

Le préjudice causé par le refus est plus délicat à prouver. Il consistera surtout dans les frais occasionnés au locataire par l'offre de location, tels les frais de dérangement si le locataire éventuel habite loin de l'immeuble à louer. Mais il n'y a pas lieu d'indemniser le locataire pour les occasions de location manquées, car il n'est guère possible de prouver que le refus de contracter, après l'offre d'entrer en pourparlers, soit la cause directe et unique de cette occasion manquée. Le préjudice moral est plus souvent réalisable. Il pourra être causé par un refus public accompagné de commentaires plus ou moins malveillants.

La meilleure sanction serait certainement d'obliger le bailleur à accepter le locataire contre son gré, pourvu que celui-ci remplisse les conditions de solvabilité et d'honorabilité indispensables. Si cette mise en possession était impossible, dans l'hypothèse où le bailleur aurait loué l'appartement vacant à un autre, le propriétaire pourrait être condamné à verser une indemnité proportionnée au préjudice.

La jurisprudence aurait donc pu faire œuvre utile en remédiant ainsi à l'arbitraire du refus des propriétaires et en exerçant un contrôle sur les motifs de ce refus, surtout au moment où la crise des logements créa une sorte de monopole au profit des propriétaires, qui vint aggraver la situation des locataires sans logement.

Quelques dispositions légales, certains projets de loi avaient tenté de faire obstacle au refus du bailleur, dans certaines hypothèses, par la menace de sanctions pénales. En particulier, un décret du 18 Juin 1811 punissait pénalement le refus du bailleur de louer à un exécuteur des hautes œuvres. Mais ce n'étaient là que des palliatifs insuffisants qui

laissaient subsister un problème particulièrement grave : celui de savoir si un propriétaire pouvait s'opposer à louer son immeuble aux familles nombreuses.

Certes, le propriétaire peut craindre à juste titre que des enfants ne commettent des dégradations dans les locaux loués ou ne viennent troubler la tranquillité de la maison par leur turbulence ; mais est-ce une raison pour laisser ces enfants sans abri, au moment même où l'on déclare nécessaire de venir en aide aux pères de famille pour éviter le déclin d'une nation par les ravages de la dénatalité ? Ce serait encore plus inadmissible lorsqu'un propriétaire se refuse à louer parce qu'il n'aime pas les enfants et craint de déranger ses habitudes égoïstes. Devant l'inaction de la jurisprudence, une intervention législative était désirable. Elle a été réalisée par une loi du 5 Février 1941 (5) « réprimant le refus de louer à un père de famille un local d'habitation ou à usage professionnel ». Ce n'était d'ailleurs pas le premier projet de loi sur cette question. Déjà, le 27 Septembre 1910, MM. Depasse et Boncourt avaient déposé une proposition de loi à la Chambre en vue de punir d'une amende de 25 à 50 francs, doublée en cas de récidive, ceux qui refusaient de louer à certains locataires sous le prétexte qu'ils avaient trop d'enfants. Depuis la loi du 5 Février 1941, celui qui refuserait de louer pour un tel motif s'exposerait à des sanctions pénales, car cette loi a érigé ce refus en un délit pénal.

Ce délit pénal n'est réalisé que sous certaines conditions, afin de ne pas tomber dans un excès contraire en ne tenant pas compte des motifs légitimes qui pourraient pousser le bailleur à ne pas vouloir louer. Tout d'abord, il ne faut considérer que l'hypothèse de locaux vacants, car on ne peut tout de même pas obliger les propriétaires à céder leur logement, si intéressante soit la position sociale du locataire éventuel, ni à mettre dehors d'autres locataires. De même il ne s'agit que d'une location contractée à titre onéreux, et non de l'offre gratuite de la jouissance d'un logement.

La loi a pris soin de préciser la nature des locaux visés

(5) J.O. 21 Février 1941. V. Commentaire Nast, D.A. 1941.I.103.

par elle : ce sont les locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel.

La condition essentielle à l'application des sanctions instituées par la loi du 5 Février 1941, c'est que le mobile déterminant du refus de louer soit la présence des enfants du locataire éventuel, car le délit ainsi institué est intentionnel. Il est possible que le bailleur se refuse à louer pour d'autres motifs. Le législateur, en entamant un droit considéré jusqu'alors comme absolu, n'a pas voulu obliger le bailleur à louer à des indésirables. La qualité de père de famille ne doit pas être invoquée mal à propos par des individus peu dignes d'intérêt.

Il peut arriver que le bailleur ignore l'existence des enfants du locataire au moment où il émet son refus. La loi se désintéresse alors de ce refus, alors même qu'il serait fondé sur des motifs illégitimes. La jurisprudence devra donc maintenant exercer un contrôle sur les motifs du refus chaque fois qu'un père de famille, se croyant éliminé injustement, viendra se plaindre devant les tribunaux.

Les locataires bénéficiaires de la loi sont seulement ceux qui ont charge d'enfants. Ces enfants sont, semble-t-il, tous les descendants, les enfants légitimes comme les enfants naturels ou adoptifs, les petits-enfants. Si ces enfants sont mineurs, il importe peu qu'ils aient des ressources personnelles. Lorsque les enfants sont majeurs, on devra envisager s'ils sont à la charge effective de leurs parents, c'est-à-dire sans ressources personnelles.

Les personnes punissables sont, aux termes de la loi, les bailleurs. Il est en effet certain que la loi n'a pas voulu limiter l'application de ses sanctions aux propriétaires, puisque le délit reproché doit être intentionnel ; c'est l'auteur du refus illégitime, seul, qui doit être puni. Or, ce refus peut émaner non seulement du propriétaire de l'immeuble, mais d'usufruitiers, de tous ceux qui ont un pouvoir d'administration sur l'immeuble. Ce seront eux les responsables ; quant aux mandataires, tels que les gérants d'immeubles, il semble que s'ils doivent seuls être punis pénalement, ils peuvent toutefois engager la responsabilité civile de leurs représentés. Enfin, bien que la loi parle de « bailleur de locaux », il n'est pas douteux que le propriétaire

qui ne possède qu'un seul immeuble, ou qui ne dispose que d'un appartement à louer encourra également les sanctions de la loi du 5 Février 1941. Lorsque tous les éléments du délit sont établis (6), la loi du 5 Février sanctionne alors ce refus arbitraire d'une amende de 10 à 1.000 francs et de 200 à 2.000 francs en cas de récidive, sans préjudice des sanctions civiles.

En effet, le locataire éventuel évincé pourra intenter contre le bailleur une action en réparation s'il a subi un dommage, soit devant la juridiction répressive qui sera saisie en même temps du délit, soit devant la juridiction civile. La loi du 5 Février ne faisant pas allusion aux sanctions civiles, on appliquera les règles du droit commun. La victime devra prouver le préjudice éprouvé et les tribunaux lui octroieront une indemnité en rapport. La meilleure sanction serait certainement de passer outre au refus du bailleur et d'obliger ce dernier à louer au père de famille repoussé par lui, mais le législateur ne l'ayant pas prévue, il est fort probable que les tribunaux, peu favorables à l'application de la théorie de l'abus des droits au refus de contracter, ne prendront pas l'initiative d'introduire une telle sanction, la seule vraiment efficace.

La loi du 5 Février 1941 est donc venue donner un appui important aux partisans de l'application de la théorie de l'abus des droits au refus de contracter, en sanctionnant dans une certaine mesure le refus abusif du bailleur de louer aux pères de famille.

(6) La preuve du mobile déterminant illicite est particulièrement délicate, il semble que l'administration de cette preuve appartienne au ministère public. Voir Commentaire de M. Nast.

CHAPITRE II

ABUS DES DROITS DU BAILLEUR AU COURS DU BAIL

Il sera procédé dans ce chapitre à l'examen de quelques prérogatives du bailleur susceptibles d'entraîner un abus de droit.

SECTION I. — *Abus des droits et Restrictions à la faculté de sous-louer ou de céder son bail*

Les locataires ont, en principe, la faculté de sous-louer. Ce droit leur est reconnu par l'article 1717 du code civil et seule une clause du bail peut le leur enlever ; mais les bailleurs insèrent fréquemment dans leurs contrats des clauses qui viennent restreindre ou même prohiber complètement cette faculté de sous-louer. Il est en effet bien normal qu'un propriétaire veuille éviter l'occupation de ses logements par des indésirables. Il peut craindre l'insolvabilité éventuelle des nouveaux occupants ou leur immoralité. Le genre de vie, la profession, la moralité d'un sous-locataire sont d'une grande importance pour un propriétaire qui habiterait lui-même dans l'immeuble loué : il cherche alors à s'assurer un voisinage tranquille et sûr.

Aussi, existe-t-il une gamme variée de clauses restrictives du droit de sous-louer. Les plus rigoureuses, appelées clauses prohibitives, interdisent purement et simplement toute sous-location ; d'autres, un peu moins sévères, dites clauses de consentement, interdisent la sous-location à moins que le bailleur ne donne son consentement ; cer-

taines, les clauses d'agrément, permettent la sous-location, mais à la condition de soumettre le choix du sous-locataire à la ratification du bailleur. D'autres encore interdisent de sous-louer à ceux qui exerceraient certaines professions prohibées par le bailleur ou qui présenteraient certaines particularités déplaisantes aux yeux du bailleur. Enfin, certaines soumettent la sous-location à des conditions déterminées.

On a coutume de rapprocher de ces clauses, les clauses restrictives du droit de céder son bail, bien que la cession de bail soit une opération différente de la sous-location. Mais elle présente toutefois une grande analogie avec la sous-location : comme cette dernière, elle a pour résultat d'introduire dans les lieux loués une autre personne que celle primitivement choisie comme locataire par le bailleur. C'est pourquoi les propriétaires, peu désireux de se voir imposer le premier venu, prennent le soin d'insérer dans leurs baux la même interdiction à la fois pour la cession de bail et pour la sous-location.

Les clauses sont, en principe, valables. La loi du 16 Avril 1942 (1), il est vrai, a suspendu temporairement ces clauses, à dater de la publication de cette loi, et jusqu'au décret fixant la cessation des hostilités. Mais cette loi présente un caractère exceptionnel et provisoire, qui laisse subsister les problèmes soulevés par l'usage de ces clauses que nous nous proposons d'étudier.

L'introduction de telles clauses dans le bail est, en effet, une source de controverses en doctrine et en jurisprudence, au sujet de l'étendue des pouvoirs qu'elles confèrent au bailleur. Par ailleurs, elles donnent souvent lieu à des difficultés d'interprétation. On peut se demander si elles permettent au bailleur de s'opposer à toute sous-location ou cession de bail, d'une manière absolue et sans réserves, sans qu'aucun contrôle des mobiles qui ont entraîné le refus ne soit possible. Autrement dit, il s'agit de décider si la notion d'abus des droits peut s'appliquer à l'exercice des droits donnés au bailleur par ces clauses. Les opinions les plus diverses à ce sujet ont été émises par les auteurs, et les tri-

(1) J. O., 30 Avril 1942.

bunaux ont connu de nombreux revirements et contradictions. La Cour de Cassation évite de donner son opinion. Elle donne son approbation successivement aux arrêts qui admettent un contrôle des motifs du refus du bailleur et aux arrêts qui consacrent au contraire le droit de refus absolu du bailleur. En réalité la Cour Suprême estime qu'il s'agit là d'interprétation des contrats et préfère s'en rapporter à l'appréciation des tribunaux.

Les juridictions du fait, surtout les Cours d'Appel (2), ont subi une évolution qui comporte plusieurs phases.

Dans une première phase, qui commence peu après la rédaction du Code civil pour se terminer vers 1880, les Cours d'Appel se refusaient à admettre que le droit de veto du bailleur fût absolu. Elles se conformaient ainsi à la tradition ancienne qui trouvait inique de la part du bailleur de s'opposer à toute sous-location ou cession de bail devenue nécessaire pour le locataire, sans aucun motif plausible.

Aux environs de 1880, se dessina un nouveau courant en faveur du droit de veto absolu du bailleur qui dura jusqu'à la guerre de 1914. Deux arguments principaux étayaient cette thèse : l'un prenait sa source dans l'alinéa 3 de l'article 1717 qui indique que la clause interdisant de sous-louer est toujours de rigueur. Un grand nombre d'arrêts en déduisaient qu'ils ne devaient pas user à l'égard de ces clauses de leur pouvoir modérateur et se refusaient alors à tout contrôle de la conduite du bailleur. Le deuxième argument était fondé sur l'article 1134 du code civil, d'après lequel « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ».

M. Josserand (3) a réfuté ces arguments : tout d'abord l'alinéa 3 de l'article 1717 peut signifier que la clause doit être interprétée restrictivement ; mais en admettant qu'il consacre un droit absolu au profit du bailleur, on peut concevoir que seules les clauses prohibitives aient été visées

(2) Les tribunaux de première instance ont presque toujours été partisans d'un contrôle de la conduite du bailleur pour éviter un abus de sa part.

(3) Note au D. 1923.2.169 et n° 129 : « De l'esprit des droits et de leur relativité ».

par lui. Le premier argument n'était donc pas décisif ; le deuxième ne l'était pas davantage, car les clauses du bail ne sont pas toujours le résultat d'une entente entre les parties. Il arrive que les locataires soient amenés à signer cette clause en même temps que l'ensemble du contrat et donnent ainsi leur adhésion à des clauses décidées par le bailleur seul. Bien plus, ces clauses peuvent être « insidieusement introduites » et échapper à l'attention du locataire. Mais dans l'hypothèse où le locataire a eu connaissance de cette clause et l'a approuvée séparément, il a pu l'envisager sous un autre aspect que le bailleur ne l'a fait. Ce dernier aura pu entendre se réserver ainsi un droit de veto absolu, alors que le locataire ne croyait pas s'interdire irrémédiablement tout espoir de sous-location.

Cette thèse absolutiste, imprégnée de l'idée de souveraineté du propriétaire, ne pouvait subsister à une époque où le droit de propriété perdait peu à peu sa valeur absolue. Aussi se fit-il un revirement parmi les tribunaux dès que la crise des loyers commença à faire sentir ses premiers effets. Il fallait alors absolument aider tous ceux qui étaient sans logement, leur trouver un abri. La sous-location était un remède efficace à cette situation.

Une nouvelle phase fit donc son apparition dès la guerre de 1914, et surtout dans la période d'après-guerre ; comme dans la première phase, la jurisprudence nia le caractère absolu des droits conférés au bailleur par ces clauses.

L'opinion dominante aujourd'hui, malgré un certain nombre d'auteurs restés fidèles à la thèse absolutiste (4) admet à juste titre la possibilité d'abus du droit de refus du bailleur. S'il est légitime que le propriétaire désire n'introduire dans sa maison que des locataires présentant toutes garanties, on ne peut en revanche admettre que le locataire se condamne lui-même, en acceptant de telles clauses, à ne jamais pouvoir se substituer un autre occupant si la nécessité s'en faisait sentir.

(4) Planiol. Traité élémentaire, T. II, n° 1752. — Colin et Capitant, T. II, n° 669.

Mais, jusqu'à ces dernières années, les partisans d'un contrôle des motifs de refus du bailleur n'osaient pas étendre ce contrôle aux clauses prohibitives puisque, disaient-ils, les locataires, en donnant leur adhésion à cette clause, avaient renoncé irrémédiablement à la faculté de sous-louer ou de céder leur bail et avaient ainsi accepté de se soumettre au refus, même arbitraire du bailleur. Puis, comme la théorie de l'abus des droits gagnait de plus en plus de terrain à l'époque moderne, certains auteurs ont déclaré que le bailleur pouvait se rendre coupable d'un abus de droit en refusant arbitrairement toute sous-location, même lorsque son droit prenait sa source dans une clause prohibitive.

Le problème se présente donc maintenant sous deux aspects : en premier lieu, rechercher une justification à l'application de la théorie de l'abus des droits dans l'exercice des prérogatives conférées au bailleur par les clauses restrictives, puis, cette justification faite, envisager si l'extension de cette notion aux clauses prohibitives est possible.

Il est préférable d'aborder ce problème de l'abus des droits en faisant abstraction momentanément des clauses prohibitives. Dès maintenant, l'on peut affirmer la nécessité d'empêcher le bailleur d'abuser de l'exercice de ces clauses lorsque le locataire éprouve le besoin absolu de sous-louer et lorsque cette sous-location ne peut encourir aucun reproche. Mais avant même de se livrer à un examen de la conduite du bailleur, avant de rechercher s'il ne commet pas un abus en refusant arbitrairement la permission de sous-louer, il faut préciser les droits conférés au bailleur, car on ne peut commettre d'abus de droit que dans l'exercice de ses droits. Celui qui agit sans droits ne commet pas d'abus de droit. Or, nous l'avons vu, les clauses restrictives sont très variées et ne confèrent pas toutes les mêmes droits au bailleur. Il se pose alors un problème d'interprétation des contrats (5) qui justifiera l'intervention des tribunaux, chaque fois que le locataire prétendra que la clause du bail ne donnait pas le droit au bailleur de s'opposer à la sous-

(5) Savatier : « Interdiction de sous-louer ou de céder le bail, ses divers degrés, ses effets ». *Chr.*, p. 29, D.H. 1928.

location dans l'hypothèse envisagée. Cette nécessité d'interpréter donne donc tort aux partisans de la thèse absolutiste qui prétendaient que l'exercice de ces clauses s'opposait au moindre contrôle. Mais les nombreuses décisions qui admettent l'idée de refus abusif mélangent souvent à cette notion des questions d'interprétation de contrats. (6)

Les clauses qui interdisent la sous-location et la cession de bail, sinon avec le consentement du bailleur, ne comportent pas, à notre avis, de difficultés d'interprétation. La nécessité de l'autorisation du bailleur est formelle, puisque la faculté de sous-louer est retirée aux locataires, sans que la convention ne vienne limiter le droit de refus du bailleur. C'est alors que la théorie de l'abus des droits va pouvoir intervenir pour empêcher le bailleur de nuire au preneur par un refus injustifié.

Mais certaines clauses ont un sens moins clair et s'interprètent plus difficilement. C'est ainsi qu'en présence d'une clause lui interdisant de sous-louer, le locataire pourra prétendre conserver néanmoins le droit de céder son bail sans avoir besoin d'en demander l'autorisation à son propriétaire. Ou bien, il pourra croire que l'interdiction de sous-louer en totalité l'appartement loué ne concerne pas la sous-location de certaines pièces meublées, ni une sous-location saisonnière (7). Les tribunaux devront alors essayer de dégager l'intention des parties d'après les divers éléments que leur fournira l'examen du contrat tout entier. La durée plus ou moins longue du bail, la situation du preneur, susceptible de lui imposer de longs déplacements, sont des éléments extrinsèques à la clause qui peuvent aider le juge dans sa recherche. Les tribunaux pourront ainsi décider que l'interdiction de sous-louer formulée dans la clause n'empêche pas le locataire de céder son droit au bail, devant le silence du bailleur sur ce point, si la profession libérale exercée par ce locataire, un médecin par exemple,

(6) Montpellierr, 21 Janvier 1925, D.H. 1925.229. — C. Douai, 5 Avril 1927, D.H. 1927.407. — Rennes, 19 Juille t1927, G.P. 1927. II.613.

(7) Lagarde. Rev. Crit. 1928, pp. 65 et suiv.

faisait prévoir la possibilité d'une cession du bail d'habitation accessoire à la cession de la clientèle.

La tâche est parfois délicate pour le juge, surtout lorsque les clauses n'ont pas été librement débattues par les parties (8). Le locataire a pu croire que le bailleur se réservait le droit seulement de s'opposer à l'introduction d'occupants indésirables, alors que le bailleur entendait se réserver un droit de veto absolu.

Lorsque les tribunaux seront ainsi embarrassés pour deviner le sens exact de la clause du bail, ils devront l'interpréter restrictivement. L'interdiction de sous-louer ne sera pas étendue à la prohibition de céder le bail. L'interdiction de sous-louer et de céder le bail ne concerne pas l'apport en société. Il est curieux de constater que certaines décisions hostiles au contrôle des motifs de refus du bailleur se soient prononcées en faveur d'une interprétation restrictive de ces clauses. Le tribunal civil de Narbonne, déjà, le 24 Décembre 1925 (9) refusait d'étendre l'interdiction de céder le bail à celle de sous-louer « attendu que doit être restrictivement interprétée cette clause dérogatoire aux effets naturels du contrat de louage : que dans ces conditions il apparaît que dans l'esprit des parties la clause restrictive de la faculté de cession ne devait pas faire obstacle à une sous-location ». Le tribunal civil de la Seine-Inférieure, le 26 Avril 1927 (10) décidait que la clause d'un bail qui interdisait la sous-location « de tout ou partie des lieux loués, meublés ou non meublés, sans le consentement du bailleur » ne concernait pas l'apport en société.

Les droits du bailleur étant ainsi dégagés, la notion d'abus des droits va pouvoir intervenir pour engager la responsabilité du bailleur, sous certaines conditions.

Le locataire devra toujours solliciter l'autorisation de sous-louer de son bailleur, ou bien soumettre le droit du sous-locataire à son agrément, si la clause du bail le lui

(8) V. Jossierand, op. cités.

(9) D.H. 1926, p. 143.

(10) D.H. 1927, p. 315. — Contra : Lagarde, Rev. Crit. 1928, p. 76, n° 6 bis.

impose ; très souvent le bail oblige le preneur à solliciter un consentement exprès et par écrit, afin d'éviter toute contestation au sujet d'un tacite consentement plus ou moins hypothétique.

Si le preneur introduisait un sous-locataire sans avoir sollicité l'autorisation du bailleur, il ne serait pas fondé à se plaindre si le bailleur déclarait le bail résilié, conformément à la clause du bail qui prévoit cette sanction lorsque le locataire passe outre à l'interdiction de sous-louer. Peu importe que l'on ne puisse rien reprocher au sous-locataire, ni que le bailleur ne s'oppose à la présence de cet occupant dans son immeuble sans motif plausible. Le locataire qui a lui-même ainsi contrevenu à son obligation ne peut se plaindre de l'arbitraire de son propriétaire.

Le tribunal civil du Rhône, le 14 Octobre 1926, en a jugé ainsi (11) « attendu au surplus que si l'interdiction de sous-louer n'était que relative, il faudrait tout au moins que la Compagnie La Mondiale ait sollicité préalablement le consentement de son propriétaire ; que cette condition serait évidemment nécessaire pour apprécier si le refus avait été abusif... »

La Chambre des Requêtes (12), le 16 Novembre 1927, est venue signaler à son tour la nécessité de demander l'autorisation préalable et le rapport du conseiller Bricout insiste sur ce point « que si cette clause, dit la Cour, ne constitue pas une interdiction absolue de céder le bail et ne permettrait pas au bailleur de refuser son consentement à la cession sans motifs légitimes, elle oblige par contre le preneur à solliciter le consentement du bailleur ».

L'arrêt attaqué développait davantage ce point, « attendu qu'il n'en demeure pas moins que le bailleur doit être mis en mesure d'exercer le droit de contrôle qu'il s'est expressément réservé et que le locataire, pour que la discus-

(11) D.H. 1927.32. Cet arrêt est d'ailleurs partisan de la thèse absolutiste.

(12) D.P. 1928.I.61. Dans le même sens, Req. 21 Janvier 1930, D.H. 1930.148, qui prévoit la possibilité de l'autorisation de justice à défaut du consentement du bailleur.

sion sur la légitimité du refus puisse être instituée, justifie que le consentement du propriétaire a été demandé... que la méconnaissance voulue et délibérée de la convention, de concert avec un tiers devait faire prononcer la résiliation pure et simple du bail à ses torts et griefs...

Le locataire devra en outre avoir de justes motifs de solliciter l'autorisation de sous-louer ou de céder le local (13). Il en serait ainsi si la sous-location de quelques pièces de son appartement pouvait seule lui permettre de payer un loyer devenu trop onéreux à la suite de revers de fortune. Une cession de bail peut lui être utile pour lui éviter de perdre sa créance à l'égard du bailleur, s'il est obligé de partir en province soudainement, ou si, à la suite de la naissance d'un enfant, son logement est devenu trop petit. En effet, la notion de refus abusif introduite pour soustraire le locataire à l'arbitraire de son propriétaire ne doit être appliquée qu'à bon escient, afin de ne pas faire échec inutilement aux effets du contrat. Elle ne doit pas servir à satisfaire les caprices d'un locataire, à qui son logement aurait cessé de plaire, ou qui voudrait augmenter ses ressources, grâce à la sous-location, sans que la nécessité ne l'y pousse. Sinon un abus manifeste serait possible de la part du locataire : on ne peut contraindre le bailleur à accepter l'introduction de nouveaux occupants dans sa maison, uniquement pour satisfaire le bon plaisir de locataires qui s'étaient cependant engagés dans le contrat à ne pas sous-louer. Les droits du propriétaire subissent des atteintes suffisamment graves pour que l'on ne vienne pas en ajouter d'autres injustifiées. Donc, seul le locataire qui a sollicité l'autorisation de sous-louer prévue dans le bail et qui invoque de justes motifs est fondé à se plaindre d'un refus injustifié. Il faut préciser maintenant ce qu'est un refus abusif.

Si le bailleur a des raisons sérieuses, légitimes de refuser son consentement à l'opération projetée, le locataire devra s'incliner devant son refus. Le genre de vie du sous-

(13) Sem. Jur., 1927, pp. 1105 et suiv. et Chron. Lagarde précitée.

locataire, sa profession, sa moralité peuvent ne pas convenir au bailleur, de peur que ceci ne soit une cause de troubles dans son immeuble. Il peut craindre que le sous-locataire ne soit pas assez soigneux et qu'il ne commette des dégradations dans l'appartement. Mais son refus ne sera pas légitime s'il se refuse systématiquement à toute substitution d'occupants, dans l'intention de nuire à son locataire, pour le contrarier, pour user avec despotisme de ses droits. Il en sera de même s'il veut ainsi exercer un véritable chantage à l'égard de son locataire pour l'obliger à accepter une majoration de loyer indue. Dans toutes ces hypothèses le bailleur a détourné l'application des clauses de leur véritable but : empêcher l'introduction d'occupants qui ne présenteraient pas toutes les garanties désirables. Ces clauses ne sont pas créées pour permettre au bailleur de faire subir des vexations à ses locataires ou pour en retirer un bénéfice illicite.

Il est donc nécessaire de rechercher le mobile déterminant du bailleur. L'administration de cette preuve incombera au locataire, ainsi d'ailleurs que celle de la preuve du préjudice causé par le refus, qui sera le plus souvent d'ordre pécuniaire.

Le locataire s'efforcera de démontrer que le sous-locataire ou le cessionnaire présentaient des garanties suffisantes pour que le bailleur n'éprouve aucun ennui, et que seule l'intention de nuire ou la mauvaise volonté pouvaient expliquer le refus d'autorisation du bailleur. Il pourra faire appel à toutes les présomptions de fait, souligner l'hostilité du bailleur à son égard ; le propriétaire sera alors invité à se défendre en invoquant à son tour les motifs de son refus, s'il ne veut pas que celui-ci apparaisse abusif. S'il est en mesure de le faire, le locataire ne pourra prouver la responsabilité du bailleur qu'en démontrant l'inanité de ses allégations.

Lorsque la preuve de l'abus commis par le bailleur a été rapportée, se pose alors le problème des sanctions de cet abus. La plus usitée, et la plus efficace, consiste à permettre au locataire de passer outre au refus du bailleur. L'autorisation judiciaire remplacera en ce cas l'autorisation

du bailleur injustement refusée (14) ; mais il ne faudrait pas aller plus loin et reconnaître au locataire le droit de se faire justice à lui-même. L'examen de la conduite du bailleur est trop délicat pour être fait par les parties, c'est le rôle des tribunaux.

Lorsque la sous-location ou la cession de bail sont devenues impossibles, par suite du retard dû au procès, par exemple, ou bien lorsque le preneur aura subi un préjudice d'ordre pécuniaire, la sanction normale sera une indemnité versée au locataire. La plupart des arrêts qui reconnaissent l'abus du bailleur se contentent de s'opposer à la demande de résiliation du bail, introduite par le bailleur, en réponse à l'introduction d'un sous-locataire, malgré son refus injustifié.

Il faut envisager maintenant le deuxième aspect du problème, c'est-à-dire, voir si les clauses prohibitives de la faculté de sous-louer sont compatibles avec la notion d'abus des droits.

Les tribunaux et les auteurs, même s'ils sont hostiles au droit de veto absolu du bailleur, prennent soin de distinguer les clauses restrictives des prohibitives et se refusent à rendre le bailleur responsable lorsqu'il exerce son droit de refus, s'il lui est conféré par une clause prohibitive (15). M. Josserand lui-même, qui attaque cependant si vigoureusement la thèse absolutiste lorsqu'il s'agit de l'application des clauses restrictives, n'a pas voulu s'engager dans la même voie pour les clauses prohibitives. Mais certains auteurs, devant les progrès quotidiens de la théorie de l'abus des droits, ont songé à étendre cette notion aux clauses prohibitives. Cette extension est-elle admissible ? Avant de répondre à cette question, rappelons brièvement les arguments invoqués à l'appui de la thèse de M. Josserand et de certaines thèses plus modernes.

(14) T. Lille, 28 Juillet 1924, D.H. 1924.614. — T. Marseille, 15 Janvier 1925, D.H. 1925.192. — C. Douai, 5 Avril 1927, précitée. — T. Poitiers, 11 Décembre 1931, D.P. 1932.2.57.

(15) T. Lille, 28 Juillet 1924. — C. Montpellier, 21 Janvier 1925. C. Douai, 5 Avril 1927, précitées.

Selon M. Josserand (16), la clause prohibitive enlève tout espoir de sous-location au locataire et s'oppose au contrôle des motifs de refus du bailleur qui ne peut jamais être considéré dans ce cas comme abusif. M. Josserand prétend étayer cette affirmation sur la conception même qu'il s'est faite de la théorie de l'abus des droits. Cet abus de droit n'est possible que dans l'exercice d'un droit. Or, la clause prohibitive, en supprimant au preneur la facilité de sous-louer, ferait disparaître par là même chez le bailleur « jusqu'au droit de s'opposer ou de consentir contractuellement à la substitution ». Certes, le bailleur pourrait toujours donner l'autorisation de sous-louer au cours du bail s'il le désirait, mais il écarterait alors l'application du contrat. Au contraire, en s'opposant à toute demande de sous-location, il ne fait qu'exiger du locataire l'application de la convention, conformément aux termes de l'article 1134 du Code civil. Il n'y a donc pas abus de sa part d'exiger cette application de la convention. M. Paul Esmein (17) reproche à l'argumentation de M. Josserand de se baser sur une interprétation de la volonté des parties qui n'est pas toujours justifiée et qui supposerait que le preneur ait accepté de subir toutes les conséquences d'un refus arbitraire du bailleur. Cette volonté est douteuse pour M. Esmein qui réfute en même temps l'idée, certes contestable, que la clause prohibitive enlèverait au bailleur le droit de consentir à une sous-location. Mais si le bailleur ne fait qu'exercer son droit en refusant son consentement, pourquoi ne pas admettre que l'exercice de ce droit, même conféré par une clause prohibitive, ne puisse être aussi abusif dans certaines hypothèses ? M. Esmein ne voit pas ce qui pourrait s'opposer à une telle extension de la notion d'abus de ses droits.

M. Savatier (18), pour qui le contrôle exercé par la jurisprudence sur le refus du bailleur est justifié plus par la nécessité d'interpréter les clauses que par la nécessité de constater l'existence d'un abus, partage l'opinion de M. Esmein lorsque les circonstances peuvent faire placer le refus

(16) Op. cités.

(17) Sem. Jur., 1927, p. 1106.

(18) Chron. D.H. 1928, p. 32.

du bailleur sur le terrain de l'abus des droits. « Il ne voit alors aucune raison qui permette de continuer à reconnaître à ces clauses l'intangibilité absolue qui les a jusqu'ici protégées. »

M. Voirin (19) critique à son tour l'opinion de M. Josserand, tout en reprochant d'ailleurs aux deux autres auteurs de ne pas avoir justifié leurs griefs contre les arguments présentés par M. Josserand. Selon M. Voirin, la question est mal posée. Pour lui, il n'y a pas de différence de nature entre la clause prohibitive et les clauses restrictives, car toutes posent le principe de l'interdiction de sous-louer, à moins que le bailleur ne donne son consentement. La possibilité du consentement serait sous-entendue dans la clause prohibitive. La seule différence entre ces clauses serait d'ordre psychologique. En effet, alors que la considération de la personne du locataire importe généralement peu dans le contrat de bail, l'insertion des clauses restrictives et prohibitives aurait pour but d'introduire le caractère d'*intuitu personæ* dans le contrat. La clause prohibitive obligerait le preneur à occuper personnellement les lieux loués (*intuitu personæ* positif) tandis que la clause restrictive l'empêcherait seulement d'introduire des occupants indésirables pour le bailleur (*intuitu personæ* négatif). On ne pourrait pas reprocher au bailleur de commettre un abus de droit en se refusant à admettre chez lui un autre occupant que le locataire qu'il a choisi, à l'exclusion de tout autre. Lui imposer un sous-locataire serait lui imposer une modification du contrat. L'abus des droits ne serait pas davantage concevable pour les clauses restrictives. En effet, deux situations se présentent alors : ou bien le bailleur refuse son agrément parce que l'occupant proposé est indésirable et son refus est justifié, ou bien il refuse sans motifs légitimes : dans ce cas, il agit sans droit, car la clause ne lui permettait que de refuser des indésirables. Il n'y aurait donc pas place pour la théorie de l'abus des droits avec aucune de ces clauses.

Quelle opinion se faire après l'examen de ces différentes doctrines ? En réalité aucune n'est entièrement satis-

(19) Note D. 1932.II.57, sous un jugement du T. de Poitiers.

faisante. La théorie de M. Josserand repose sur une base contestable, en affirmant que le contrat enlève le droit au bailleur de consentir à la sous-location. MM. Esmein et Savatier ne justifient pas suffisamment l'extension de l'abus des droits aux clauses prohibitives. Quant à M. Voirin, sa distinction des clauses prohibitives et restrictives d'après le caractère d'*intuitu personæ*, n'apporte rien de nouveau à la discussion. Elle n'est pas incompatible avec la différenciation traditionnelle des clauses prohibitives et restrictives. En effet, l'interdiction de sous-louer est le corollaire de l'obligation d'occupation personnelle.

La difficulté n'est pas tranchée de cette manière. D'ailleurs, M. Voirin est ainsi amené à nier la possibilité d'un abus de droit dans l'application des deux sortes de clauses. Or, il a été suffisamment démontré que l'exercice des clauses restrictives était susceptible d'abus de droit.

Pourquoi ne pas l'admettre également pour les clauses prohibitives ? Mais ce serait méconnaître la différence essentielle entre les deux sortes de clauses. La clause de consentement, si rigoureuse soit-elle, laisse au locataire l'espoir d'obtenir l'autorisation de sous-louer. Le bailleur a, certes, le droit de la lui refuser, mais du fait même qu'il a laissé entrevoir la possibilité d'un consentement, il commettra un abus de droit si son refus n'est pas justifié. Au contraire, en acceptant la clause prohibitive, le locataire a renoncé à toute faculté de sous-louer. Le bailleur ne pourrait donc pas lui causer préjudice, même en refusant arbitrairement cette autorisation, puisque le preneur n'avait aucun droit à l'obtenir, et qu'il avait renoncé à tout espoir. Le locataire savait, en louant, qu'il ne pourrait jamais sous-louer, tant pis pour lui si plus tard, les circonstances changent et rendent nécessaire une sous-location ou une cession de bail : la théorie de l'imprévision n'est pas admise en droit français. Mais, pourra-t-on objecter, le bailleur va pouvoir alors exercer son droit de refus uniquement dans l'intention d'être désagréable à son locataire ou pour obtenir un bénéfice indu sans aucune responsabilité ?

Cela est certain et les tribunaux ne pourront pas l'empêcher, à moins de leur reconnaître le pouvoir de modifier les contrats. Mais la possibilité de ces abus a été acceptée

par les parties en approuvant le contrat et elles ont ainsi renoncé par avance à tout recours contre le bailleur en cas d'abus de sa part. Cette clause prohibitive pourrait alors être considérée comme une sorte de clause d'exonération de responsabilité.

SECTION II. — QUELQUES ABUS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE COMMIS
PAR LE BAILLEUR AU COURS DU BAIL

§ 1) *Abus des droits conservés sur l'immeuble
loué par le bailleur*

Le contrat de bail, s'il a pour effet de réserver au locataire seul la jouissance des lieux loués, ne prive cependant pas le bailleur du droit de pénétrer dans certaines hypothèses chez son locataire. Ce droit de pénétration peut lui être utile non seulement pour sauvegarder ses prérogatives de propriétaire sur le logement loué, mais encore pour être en mesure d'accomplir les obligations que lui impose le bail. En effet, pour qu'il puisse veiller au bon entretien de l'immeuble loué, conformément à l'article 1719 du Code civil, il faut lui permettre de visiter les lieux loués ou d'y introduire un entrepreneur compétent, afin de constater s'il est nécessaire de faire des réparations. Le bailleur pourra en même temps constater si son locataire jouit de l'immeuble en bon père de famille, s'il exécute les réparations locatives qui lui incombent et s'il ne commet aucune dégradation dans son appartement. S'il attendait la fin du bail pour vérifier l'état des lieux, il risquerait de retrouver son bien en mauvais état. Il faut également laisser au bailleur le droit de faire visiter le logement lorsque le bail arrive à expiration pour lui permettre de faire une nouvelle location. Mais ce droit de pénétration ne lui est pas accordé pour entraver la jouissance paisible due aux locataires, ou pour satisfaire un désir de vengeance ou de malveillance. Il ne doit pas abuser de son droit en cherchant à pénétrer chez son locataire fréquemment, selon son bon plaisir, et à n'importe quelle heure. Le plus souvent, du reste, les usages locaux prévoient les heures et jours de visite des lieux par les locataires éventuels. Aussi, le bailleur engagerait-il sa res-

ponsabilité en prétendant faire visiter l'appartement contre le gré du locataire actuel à des heures gênantes pour ce dernier. Une décision du tribunal de paix de Paris du 20 Février 1924 (20) a déclaré abusive la prétention d'un propriétaire, à l'expiration du bail, d'introduire des visiteurs dans un logement loué, tous les jours de 10 heures à 4 heures du soir.

Si l'on peut aussi admettre, à la rigueur, que le bailleur puisse faire ouvrir l'appartement de son locataire pour y pénétrer en son absence, en cas d'urgence, telle qu'un incendie, une inondation, il y a abus de sa part à vouloir pénétrer chez un locataire pour éteindre la lumière laissée allumée à quatre heures du matin. Même si le gaspillage de lumière pouvait lui causer préjudice (21) et s'il convenait d'y remédier, il n'y a pas nécessité absolue de le faire cesser immédiatement.

On pourrait de même imaginer qu'un propriétaire, inquiet de ne plus voir ses locataires et craignant qu'il ne leur soit arrivé un accident, force leur porte. Son intention serait bonne, mais il pourrait tout de même engager sa responsabilité pour abus de droit, s'il montrait trop de hâte ou s'il enfonçait la porte maladroitement en faisant ainsi des dégâts. On peut rapprocher de ces hypothèses le cas où le bailleur abuse de son droit d'imposer au locataire des réparations pour lui causer préjudice.

De même, certaines clauses du bail (22) ou certains usages locaux (23) permettent au bailleur de modifier l'état des lieux, d'en changer la destination, par dérogation à l'article 1723. En effet, l'interdiction de changer la forme de la chose louée pendant la durée du bail est parfois regrettable et l'équité engage à reconnaître une certaine valeur

(20) S. 1925.2.31.

(21) T. Seine, 4 Octobre 1934, J.J.P., 1934.69.

(22) Telle la clause : « Les preneurs souffriront pendant la durée du bail, l'exécution à la maison louée de tous travaux de surélévation et de reconstruction que le bailleur jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyers, à la condition que ces travaux soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure ».

(23) Lorsqu'elles présentent un intérêt sérieux et ne causent au locataire qu'une gêne insignifiante.

aux usages locaux que les parties connaissent et acceptent. On pourrait d'ailleurs concevoir l'existence de clauses tacites conformes à l'usage. Mais, même si l'on admet des dérogations à l'article 1723, le bailleur ne pourrait exercer son droit que de manière à ne pas troubler la jouissance de son locataire. Sinon cet exercice fautif de son droit constituerait un abus de droit. Ainsi le bailleur userait abusivement de son droit, s'il en profitait pour faire exécuter des travaux qui causeraient une gêne trop considérable au locataire en le privant d'air et de lumière (24). Un arrêt de la Cour d'appel de Colmar du 29 Février 1936 (25) met bien en relief tout ceci : un propriétaire désireux d'installer le chauffage central pour louer plus facilement un appartement vacant, avait rencontré un obstacle à ses désirs en la personne de sa locataire du rez-de-chaussée. Celle-ci s'opposait à ce que l'on pénètre dans ses appartements pour effectuer les travaux nécessaires à la pose des conduites alimentant des appareils de chauffage. Le bailleur, à qui ce refus avait fait manquer une location avantageuse, voulut réclamer à cette locataire des dommages-intérêts, qui lui furent refusés en première instance, en vertu de l'article 1723. En appel de la première décision, la Cour lui permit de faire remplacer le chauffage par poêle par le chauffage central, puisque les usages locaux lui reconnaissaient ce droit (26), mais à la condition de ne pas troubler la locataire en voulant faire pénétrer les ouvriers chez elle à un moment inopportun et à des heures gênantes pour elle, comme l'avait fait le propriétaire. La Cour de Colmar condamne le bailleur pour avoir manqué à son obligation d'assurer la jouissance paisible de l'appartement. Mais ne pourrait-on pas plutôt dire qu'il a commis un abus de droit en gênant la locataire par l'exercice de son droit et surtout en voulant user à son égard de « procédés despotiques » ? Le bailleur, en agissant ainsi, remarque la Cour elle-même,

(24) C. Douai, 10 Août 1905, D.P. 1906.V.44.

(25) G.P. 1936.I.896.

(26) C. Paris, 8 Février 1934, G.P. 1934.I.601, admettant qu'un locataire devait laisser le bailleur faire passer dans son logement la tuyauterie nécessaire à l'installation du chauffage central dans un appartement voisin.

avait voulu faire subir des vexations à sa locataire parce qu'elle s'était opposée à un changement de chauffage qui devait entraîner un supplément de loyer. Le bailleur n'avait donc usé de son droit que de manière à se venger.

Le droit que l'on reconnaît au bailleur d'apposer sur la façade de son immeuble un écriteau indiquant qu'un logement sera bientôt disponible, par dérogation à l'interdiction qui lui est généralement faite de mettre des affiches sur l'immeuble loué, peut donner lieu également à des abus de la part du bailleur. Ce droit ne peut s'exercer qu'avec prudence et le propriétaire engagerait sa responsabilité s'il agissait de manière à jeter le discrédit sur la réputation du locataire (27). Dans les rares cas où le droit d'affichage est permis au bailleur, il commettrait un abus de droit qui l'obligerait à verser des dommages et intérêts à son locataire s'il en profitait pour afficher les extraits d'un jugement injurieux pour son locataire. (28)

§ 2) *Exigences abusives du bailleur envers le locataire*

Le bailleur abuse souvent de ses droits dans la manière dont il exige l'exécution des obligations qui incombent aux locataires. C'est ce qui se produit lorsqu'il refuse sans raison sérieuse le paiement du loyer par mandat-carte, et fait résilier ensuite le bail pour non paiement, en exécution de certaines clauses du bail aux termes desquelles les loyers sont portables et non quérables. Il fait un usage abusif de ces clauses en obligeant le preneur à venir acquitter en personne, ou par mandataire, le montant des loyers et en refusant tout autre procédé de paiement, ce qui a pour effet d'entraîner la résolution du bail pour non paiement à l'échéance, conformément aux dites clauses (29). La situation ne serait d'ailleurs pas la même si le bailleur refusait un paiement par chèque, car un tel paiement n'est pas libératoire en l'absence de clause spéciale du bail. En effet,

(27) R.T.D.C. 1907.I.97.

(28) C. Besançon, 5 Juin 1891, G.P. 1891.II.17.

(29) J.Paix, 18^e, Paris, 28 Septembre 1932, J.J.P. 1932.449.

le bailleur courrait le danger de ne pas recouvrer le montant de ses termes. C'est ce que décide la Chambre des Requêtes dans un arrêt du 3 Mars 1930 (30) qui considère comme non libératoire l'acceptation d'un chèque en paiement de loyer par le mandataire du bailleur, l'huissier chargé de notifier le commandement. Mais le bailleur abuserait de son droit s'il ne tenait pas compte de l'offre en numéraire du montant du terme faite le lendemain du commandement, alors que le locataire avait déjà envoyé un chèque, refusé par le propriétaire le jour de l'échéance. Dans l'esprit du contrat, la clause qui prévoit la résolution du bail en cas de non paiement de l'un des termes échus constaté par un commandement, ne s'applique que si le commandement n'est pas suivi d'effet. Il y aurait donc abus de la part du bailleur de considérer, dans l'espèce envisagée, qu'il y avait défaut de paiement. (31)

Le propriétaire ne commettrait pas d'abus de droit en refusant d'accepter un paiement par mandat-poste, alors que les quittances ont été présentées au domicile du locataire et sont demeurées impayées. En effet, un mandat-poste n'est pas équivalent à des offres réelles de paiement ; c'est une cause de dérangement pour le bailleur obligé d'aller se faire régler au guichet d'un bureau de poste. (32)

Il existe très souvent, surtout dans les immeubles modernes de Paris qui appartiennent à des Sociétés, un « règlement de maison » que le concierge de l'immeuble est chargé de faire observer. Ces règlements imposent de nombreuses prohibitions aux locataires : interdiction de suspendre des cages d'oiseaux ou des garde-manger aux fenêtres, d'installer des pots de fleurs sur le rebord des fenêtres ou d'accrocher des objets après les gouttières ; ou bien encore interdiction de se faire livrer le charbon après 10 heures du matin, interdiction de l'usage du grand escalier aux four-

(30) D.H. 1930.215. Les propriétaires avaient formellement refusé par avance de recevoir par chèque le montant des loyers.

(31) Ch. Civ., 12 Mars 1930, D.H. 1930.241.

(32) C. Sup^{re}, 25 Avril 1929, R.L. 1929.741.

nisseurs, interdiction de laisser entrer les animaux, et bien d'autres interdictions que nous passons sous silence (33). Mais si le règlement doit être exactement observé par les locataires, il ne faudrait pas que ce soit un prétexte à brimades de la part du bailleur ou même de son préposé le concierge. Les prohibitions ont pour but d'assurer la tranquillité de tous les locataires et la bonne tenue de la maison, mais à la condition de ne pas renverser la situation en exerçant une véritable tyrannie envers le locataire qui serait alors gêné dans l'exercice de sa jouissance.

Envisageons, à titre d'exemple, la clause qui interdit l'entrée des animaux dans l'immeuble. Cette interdiction doit être interprétée avec une certaine souplesse, surtout à l'égard des visiteurs qui pourraient l'ignorer. Un concierge ne doit pas brutalement empêcher un visiteur de monter voir un locataire, sous prétexte qu'il est accompagné d'un chien et que le règlement s'oppose à l'entrée de chiens dans la maison, si ce visiteur vient pour la première fois dans l'immeuble et ignore ce règlement. Il doit avertir le visiteur et peut le laisser monter, ou bien lui proposer de garder son chien pendant sa visite. Une décision de la justice de paix du 7^e arrondissement de Paris, du 27 Juillet 1933 (34) a déclaré abusive l'interdiction faite par un concierge à la fille d'un locataire de monter voir son père sous prétexte qu'elle était accompagnée de son « petit chien ». Il est vrai que dans cette espèce, il n'y avait pas de clause formelle pour interdire l'introduction des animaux et le juge de paix soutenait que l'usage de Paris en ce cas n'interdisait pas aux locataires de recevoir des animaux. Mais, et le jugement lui-même le reconnaît, on pouvait discuter sur la portée exacte des droits du bailleur à ce sujet, car bien souvent cette interdiction existe ; or, le bail renvoyait « aux clauses et conditions d'usage ». Si l'on admettait que le bailleur ait eu le droit de s'opposer à l'entrée des animaux, il ne pouvait le faire que dans le but d'assurer

(33) Voir « Contrat de conciergerie », par Pierre Mars, Thèse, Poitiers, 1936.

(34) J.J.P., 1933.469.

la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble. Le bailleur faisait un exercice fautif de son droit et engageait sa responsabilité, par l'intermédiaire de son concierge, en refusant de laisser monter la fille du locataire, malgré les précautions qu'elle avait prises pour éviter le moindre trouble dans la maison ; la petite taille du chien lui permettait, en effet, de le porter dans ses bras. Ce refus, alors sans raison, de la laisser monter, n'était qu'un procédé vexatoire qui obligeait le bailleur à réparer le préjudice moral causé au locataire par la privation de la visite de sa fille.

De même dans les immeubles où existent un escalier de service et un escalier principal, l'accès de ce dernier est généralement interdit aux fournisseurs et aux domestiques. Mais le concierge doit veiller à l'observation du règlement avec une grande prudence, sous peine de rendre le bailleur responsable de l'application abusive de ce règlement. Il y aurait abus de sa part s'il refusait l'accès du grand escalier aux clients d'un avocat sous prétexte que leur mise est douteuse. Le locataire subit parfois un préjudice si ce procédé vexatoire lui fait perdre une partie de sa clientèle, alors que ces clients, ouvriers victimes d'accidents du travail par exemple, peuvent être parfaitement honorables malgré leur mise modeste. (35)

Un bailleur a ainsi été condamné à des dommages et intérêts pour la sélection arbitraire des visiteurs faite par sa concierge parmi la clientèle d'un locataire médecin. L'intention de nuire au locataire n'était pas douteuse dans cette espèce.

Parfois, le bail interdit au locataire certains actes sans l'assentiment du bailleur et l'application de cette clause peut rendre possible un abus de droit. Mais les tribunaux hésitent alors à faire application de la théorie de l'abus des droits. La Chambre des Requêtes, le 17 Mars 1927 (36) a admis que le refus de laisser installer l'eau courante dans les chambres d'un hôtel ne pouvait être critiqué. Mais la

(35) C. Paris, 5 Mai 1903, D.P. 1904.II.120.

(36) G.P. 1928.II.157.

même Chambre, le 12 Mars 1929 (37), avait décidé que le bailleur d'un hôtel qui empêche un locataire de faire les installations qu'exige l'industrie hôtelière moderne commet un véritable abus de droit.

§ 3) *Abus du droit de refuser des actes de courtoisie*

Les actes de pure courtoisie ne sont certes pas obligatoires pour le bailleur. Mais il peut arriver que le refus de les accomplir entraîne une certaine responsabilité pour le bailleur s'il s'accompagne de circonstances qui le rendent « injurieux ou diffamatoire, ou toutes les fois qu'il paraît attirer la suspicion sur les locataires et s'il est contraire aux précédents créés par l'auteur du refus ». La responsabilité du bailleur est engagée encore plus facilement lorsque son refus peut être considéré comme contraire aux usages généralement adoptés. La notion d'abus du droit de refuser les actes de courtoisie aurait le grand avantage, si elle était admise, de trancher un problème délicat : celui de savoir si un propriétaire peut refuser de délivrer des certificats de domicile. Aucun texte de loi n'oblige le bailleur à délivrer de tels certificats, mais, en fait, dans les grandes villes, de nombreux bailleurs ou leurs concierges acceptent de remettre à leurs locataires les certificats demandés. Il se crée ainsi un véritable usage. Mais comme les bailleurs agissent ainsi, non pas par obligation, mais par obligeance, en présence du refus des autres bailleurs, les tribunaux sont embarrassés. Les uns prétendent que le bailleur ne commet aucune faute en refusant d'accomplir un acte auquel il n'est pas obligé et se refusent à le rendre responsable. Ils font remarquer à l'appui de leur thèse que les locataires n'éprouvent aucun préjudice, car ils peuvent établir la preuve de leur domicile par d'autres moyens, tels que les engagements de location, les cartes d'électeur, les livrets de famille (38).

(37) S. 1924.I.253, dans le même sens, 23 Juillet 1897, Grenoble, S. 1899.I.43, à propos de transformations touchant au gros œuvre.

(38) J. Paix, Paris, 31 Octobre 1919, G.P. 1919.II.345.

Le tribunal civil de la Seine, le 25 Juillet 1922 (39), a conclu à l'irresponsabilité d'un bailleur qui refusait de délivrer un certificat de domicile nécessaire pour obtenir un permis de conduire car, « bien que la délivrance de ces certificats soit d'un usage fréquent à Paris, aucune loi ni règlement n'y oblige le bailleur ».

Mais d'autres arrêts admettent la responsabilité du bailleur pour refus de délivrer un certificat de domicile si ce refus cause un préjudice au locataire obligé de fournir le dit certificat aux autorités municipales, pour la célébration d'un mariage entre autres. Le tribunal civil de la Seine avait déclaré, le 3 Février 1919 (40) que le refus injustifié de délivrer un certificat de domicile constituait une faute de la part du propriétaire lorsqu'il pouvait fournir cette pièce indispensable au locataire.

Le problème est encore plus délicat lorsque celui qui réclame le certificat n'est pas le locataire lui-même, mais un des autres occupants de l'appartement loué. La Chambre civile n'a pas admis dans ce cas la responsabilité du bailleur. (41)

Même si on adopte l'opinion d'après laquelle le bailleur a le droit de refuser de délivrer un certificat, puisqu'aucun texte ne lui fait une obligation de cet acte de courtoisie, son refus pourra cependant engager sa responsabilité si, dans les circonstances qui entourent ce refus, on peut reconnaître un abus de sa part.

Le problème est analogue lorsque le concierge refuse absolument de donner la nouvelle adresse des locataires qui ont quitté l'immeuble. Le propriétaire ou son concierge n'ont l'obligation de donner cette adresse que pendant un an, depuis le départ du locataire. Mais on pourrait concevoir qu'un bailleur qui se refuse à donner cette adresse, même plus d'un an après le départ de son locataire, commette un abus dont il pourrait être responsable s'il agissait

(39) G.P., 24 Novembre 1922.

(40) D.P. 1920.II.102.

(41) 24 Mars 1936, D.H. 1936.249.

par esprit de malveillance, pour se venger de son ancien locataire.

On peut donc dire que chaque fois que le bailleur voudra se servir des prérogatives conférées par le bail pour faire subir des vexations au locataire, dans un esprit de malveillance, chaque fois qu'il détournera l'application de ces clauses de leur but, il se rendra coupable d'un abus de droit.

CHAPITRE III

ABUS DES DROITS EN FIN DE BAIL

La manière dont le bailleur peut mettre fin au bail cause parfois aux locataires de graves préjudices qui ne seraient jamais réparés si la notion d'abus des droits ne venait pas jouer un rôle important dans ce domaine ; l'intérêt de cette théorie est, il est vrai, amoindri par la législation exceptionnelle des loyers qui diminue sans cesse le droit du bailleur de mettre fin à l'occupation du locataire. Mais il y a encore place pour l'application de l'abus de droit dans les quelques cas où le bailleur peut encore donner congé.

SECTION I. — *Abus du droit de reprise*

Depuis la guerre de 1914-1918 de nombreuses lois ont été promulguées pour maintenir dans la jouissance de leur logement les locataires dont le bail était arrivé à expiration ou ceux à qui le bailleur était en droit de donner congé.

Cette prorogation dont bénéficient ainsi le nombreux locataires subit toutefois une exception sous la forme d'un droit de reprise (1) en faveur du propriétaire qui désirerait habiter lui-même le logement loué ou le faire habiter par certains membres de sa famille. Le même droit est reconnu au propriétaire pour lui permettre soit de démolir un immeuble en état de vétusté, soit de faire des transformations

(1) Voir Loi du 1^{er} Avril 1926 et lois subséquentes.

à cet immeuble, soit encore d'en construire un nouveau à sa place.

Le droit de reprise n'a pas été supprimé par le décret du 26 Septembre 1939, au moment des hostilités. En effet, l'article 12 A de ce décret, en imposant le maintien des locataires dans les lieux ne s'oppose pas à la validité de la demande en reprise. Le congé donné au locataire en vertu du droit de reprise est valable, mais l'expulsion est suspendue pendant tout le temps que le locataire doit être maintenu dans les lieux. Donc, seule, l'exécution du droit de reprise peut être tenue en échec pendant le temps des hostilités.

Mais le droit de reprise n'est accordé au bailleur que dans un but déterminé, il ne faudrait pas que le bailleur en use pour détourner les lois de prorogation, pour exercer des brimades ou des représailles envers un locataire que la loi l'oblige à loger contre sa volonté. La théorie de l'abus des droits pourra l'empêcher d'éluder les lois favorables aux locataires.

Certains tribunaux n'avaient pas hésité à appliquer cette théorie à l'exercice du droit de reprise (2) et s'opposaient à la reprise du bailleur s'ils jugeaient l'exercice de son droit abusif. Mais la Commission Supérieure de la Cour de Cassation prétendait que la loi du 1^{er} Avril 1926 accordait au bailleur un droit de reprise absolu (à l'exception des sanctions prévues par l'article 7 de cette loi que nous étudierons plus loin) et cassait les décisions qui relevaient un abus de droit dans la conduite du bailleur.

Et cependant, seule, la théorie de l'abus des droits pouvait empêcher que le bailleur ne nuise à ses locataires sous le prétexte d'exercer son droit de reprise. Aussi, le législateur a bien vite compris la nécessité d'intervenir et, par une loi du 21 Juillet 1927, complétée par la loi du 29 Juin 1929 et d'autres lois récentes, il s'est décidé à consacrer l'abus des droits, en donnant ainsi son approbation à la pratique suivie par les tribunaux inférieurs.

(2) En particulier, T. Seine, 6 Janvier 1927, G.P. 1927.I.181 et 1^{er} Mai 1927, R.L. 1927.504.

Pour éviter l'abus du droit de reprise, le législateur a édicté des mesures préventives et des mesures répressives. Mais ces mesures ne sont appelées à entrer en action que lorsque le bailleur remplit les conditions nécessaires à l'exercice de ce droit, sinon sa demande ne serait pas abusive, mais sans droit.

Il n'est donc pas inutile, avant de procéder à l'examen des mesures prises par la loi contre l'exercice abusif du droit de reprise, de rappeler rapidement les conditions nécessaires pour exercer le droit de reprise, qui aura pour effet de faire échec au droit de prorogation du locataire. Nous n'étudierons que le droit de reprise pour habiter. Ce droit de reprise ne peut être exercé que par un propriétaire de nationalité française, dans le but d'occuper les lieux loués ou de les faire occuper par son conjoint, ses descendants ou ascendants, à la condition que les locataires de ces lieux repris n'appartiennent pas à des catégories privilégiées qui empêcheraient l'exercice du droit de reprise : tels les anciens combattants, les victimes d'accidents du travail, les chefs de famille nombreuse, les vieillards, les grands malades ou les infirmes. Ces exceptions ne sont pas opposables, néanmoins, aux bénéficiaires du droit de reprise qui, eux-mêmes, appartiendraient à ces catégories ou qui ont eux-mêmes subi, à titre de locataires, le droit de reprise de leur propriétaire. La même priorité de droit est accordée aux fonctionnaires logés par l'Administration qui justifieraient de leur mise à la retraite. Il existe enfin une dernière condition qui, depuis la loi du 21 Juillet 1927, ne concerne plus que les bénéficiaires du droit de reprise autres que le propriétaire : l'obligation d'invoquer un motif légitime de reprise.

On aurait pu fort bien concevoir que le bénéfice de la reprise soit subordonné à la preuve de motifs légitimes. La loi du 21 Juillet 1927 a jugé inutile que le bailleur invoque un motif légitime, son intention d'occuper les lieux est un motif suffisant. Seuls les autres bénéficiaires devront invoquer de justes motifs. Cette différenciation entre les bénéficiaires était une innovation, car la loi du 1^{er} Mars 1921, imitée par la loi du 1^{er} Avril 1926, se contentait d'une simple occupation ; la loi du 31 Mars 1922 exigeait de tous

les bénéficiaires, même du propriétaire, la justification d'un motif légitime, tandis que la loi du 6 janvier 1922 avait institué un système beaucoup plus rigoureux en demandant la preuve de la nécessité d'occuper, c'est-à-dire d'un besoin impérieux et indiscutable.

Le bailleur doit alors donner congé à son locataire au moins six mois à l'avance, en se conformant aux usages des lieux et en indiquant les motifs du congé, ou bien son intention d'habiter le logement repris si le bénéficiaire de la reprise est le bailleur lui-même. Il doit enfin attirer l'attention du locataire sur le droit qui lui est accordé de contester la légitimité du congé dans un délai de trois mois depuis la notification de ce congé (3). Donc, si le bailleur ne remplissait pas ces conditions, sa demande de reprise serait repoussée, non pour abus de droit, mais pour défaut de droit. Nous examinerons maintenant successivement les mesures préventives et répressives édictées par le législateur pour éviter l'exercice abusif du droit de reprise.

§ 1. *Etude des mesures préventives*

Ces mesures ne concernent que le propriétaire qui désire reprendre le local pour y habiter personnellement. Un abus de la part des autres bénéficiaires est impossible puisqu'ils doivent justifier d'un motif légitime : les tribunaux leur refuseront l'exercice du droit de reprise s'ils ne peuvent apporter la preuve d'un juste motif. C'est ce qu'a décidé la Commission Supérieure de Cassation le 21 Juillet 1932 (4), « attendu... qu'Angousset a donné congé à son locataire... aux fins de les faire occuper (les lieux loués) par sa belle-mère âgée de 79 ans, habitant actuellement la campagne et devant vivre avec ses enfants, mais séparément d'avec eux ; qu'implicitement, mais nécessairement le

(3) Pour plus de détails, V. H. Vital Besson : « Législation protectrice du preneur en matière de baux à loyer ». Thèse Dijon 1939, pp. 120 et suiv., et Louis Ropers : « Baux à loyer et à ferme », 1934, pp. 186 et suiv.

(4) G.P. 1932.II.833, sous note a.

jugement qui accueille la demande en reprise ainsi formulée en admet la légitimité au jour de la signification du congé et à fortiori pour l'époque de la reprise... »

D'ailleurs, on peut déduire de la rédaction de l'article 5 de la loi du 29 Juin 1929, visant l'abus du droit de reprise, que cette disposition ne s'applique qu'au seul cas de reprise personnelle pour le propriétaire lui-même.

La notion d'abus des droits retrouve son champ d'application pour les demandes de reprise au profit des parents du bailleur, mais, antérieures à la loi de 1927, car cette loi n'étant pas rétroactive, ces demandes sont encore régies par la loi du 1^{er} Avril 1926 qui n'exigeait pas la preuve d'un motif légitime. Il en sera de même dans l'hypothèse où le bailleur exercera le droit de reprise à la fois pour lui-même et pour les membres de sa famille, (5).

La loi du 21 Juillet 1927 a d'ailleurs limité l'application de la théorie de l'abus des droits aux seuls cas où le bailleur n'agirait que « dans l'intention de nuire ou d'éluider les dispositions qui régissent la détermination du prix du loyer ». On aurait pu chercher à éviter d'autres abus possibles de la part du bailleur. Nous savons en effet que l'exercice imprudent des droits, même sans intention de nuire, peut être considéré comme abusif. Or, il peut arriver que le bailleur cause un dommage au preneur en exerçant à la légère son droit de reprise, sans penser qu'il ne lui sera peut-être pas possible de venir habiter immédiatement le logement repris. Cette hypothèse est, il est vrai, sanctionnée par l'article 7 de la loi du 1^{er} Avril 1926, qui prévoit la non occupation des lieux repris dans un certain délai. Mais on peut concevoir d'autres hypothèses où le bailleur exerce son droit avec imprudence ou négligence. Tel le bailleur qui donne congé à un locataire alors qu'il pouvait choisir un appartement vacant qui lui aurait aussi bien convenu, sinon mieux. La loi ne réprime pas cet abus et la jurisprudence reconnaît au bailleur le droit absolu de choisir à son gré l'appartement repris lorsque ce choix n'est pas fait dans l'intention de nuire au locataire. C'est ce que

(5) Commission Sup. 25 Avril 1929, R.L. 1929:745.

dit l'arrêt précité du 21 Juillet 1932 (6) « ...que la preuve de l'intention dolosive ne saurait résulter de ce que le propriétaire a porté son choix sur le local visé, alors que, d'après le locataire, un autre de la maison lui conviendrait mieux, le propriétaire ayant, en effet, le droit absolu de choisir celui des logements qui lui convient ». La Commission Supérieure, le 1^{er} Août 1933 (7) a de nouveau spécifié que le bailleur pouvait exercer son droit de reprise sur n'importe quel local malgré l'existence de logements vacants. Le caractère absolu du droit de choisir un logement disparaît lorsque l'intention de nuire au locataire a seule guidé le choix du bailleur. (8)

Lorsque les caractéristiques d'abus de droit prévues par la loi de 1927 seront manifestes, les tribunaux devront, conformément à cette loi, repousser la demande de reprise du bailleur. C'est en effet la meilleure réparation que l'on puisse offrir au locataire qui n'aura pas besoin de faire la preuve du préjudice que lui a fait subir l'abus de droit. Mais le bailleur n'ayant pas à motiver son intention de reprendre les lieux pour y habiter, il incombera au locataire d'apporter la preuve de l'intention dolosive du bailleur ou de son désir d'éluder les lois protectrices du locataire. Cette preuve pourra être faite par tous les moyens, même par des présomptions, si les faits invoqués sont, conformément à l'article 1353 du code civil, « suffisamment graves, précis et concordants ». Elle sera relativement facile à démontrer lorsque le bailleur s'était vu refusé une augmentation de loyer antérieurement à la demande de reprise, ou lorsque le locataire avait obtenu une réduction de son loyer, majoré illicitement. Cette allégation peut n'être pas suffisante à elle seule pour prouver l'intention de nuire, mais elle apporte une présomption qui pourra facilement se changer en certitude si elle est entourée de circonstances qui, isolées, sont insuffisantes pour fournir une preuve, mais, réu-

(6) De même, voir Com. Sup. 25 Février 1932, R.L. 1932.399. — 13 Février 1932, D.H. 1932.206. — Tr. Seine, 17 Juin 1930, G.P. 1930.II.312. — 7 Juillet 1930, G.P. 1930.II.909.

(7) D.H. 1933.575.

(8) Paix, Paris, 4 Mai 1932, R.L. 1932.546.

nies entre elles, peuvent entraîner la conviction du juge. C'est une question de fait qui demande des solutions nuancées de la part des tribunaux. Quelques exemples nous montreront la prudence dont doivent faire preuve les juges avant de déclarer le bailleur coupable d'un abus de droit.

L'intention de nuire du propriétaire avait été reconnue par la Commission Supérieure (9) le 23 Janvier 1930 en rapprochant les dates de la demande de majoration et de la notification du congé. Ce rapprochement de dates faisait apparaître que le droit de reprise n'avait été exercé que par représailles envers le locataire qui avait refusé la majoration.

Le juge de paix de Saint-Flour, le 28 Juin 1930 (10) avait décelé cette intention de nuire chez une propriétaire qui voulait exercer son droit de reprise à l'encontre de son locataire âgé de plus de 70 ans, en alléguant une maladie dont elle se disait atteinte ; en réalité, elle agissait par représailles envers son locataire qui avait refusé l'augmentation d'un loyer déjà majoré. Le juge prend soin de rappeler que d'autres circonstances sont venues corroborer son opinion « ...attendu dans ces circonstances et en rappelant que la dame Deuxliards possède déjà dans le même immeuble un logement où elle a l'habitude de séjourner alors qu'elle vient en villégiature à Saint-Flour, il est démontré que la propriétaire exerce son droit de reprise dans des conditions illégitimes, par pure morosité ou animosité vis-à-vis de son locataire ». De même, un arrêt de la Cour de Cassation du 5 Juillet 1930 (11) a repoussé une demande de reprise qui coïncidait avec un jugement réduisant le montant du loyer du locataire, alors qu'il était acquis que le propriétaire avait à sa disposition un local suffisant.

Dans une espèce analogue, un arrêt de la Cour de Cassation du 9 Juin 1931 (12) a déclaré que le propriétaire qui

(9) R.L. 1930.441.

(10) J.J.P. 1930, p. 397.

(11) G.P. 1930.II.813.

(12) G.P. 1932.II.337, sous note i. — Com. Sup. 2 Août 1929, D. 1929.542. — 23 Janvier 1930, R.L. 1936.447. — Justice de Paix de Vanves, 5 Nov. 1931. J.J.P. 1931.134. — Com. Sup. 31 Décembre 1931, R.L. 1932.233.

exerçait son droit de reprise à la suite du refus de sa locataire de subir une nouvelle augmentation, n'agissait que dans l'intention de nuire, alors qu'il occupait lui-même un appartement spacieux.

Ces deux arrêts nous montrent que bien que le bailleur ait, d'après la jurisprudence, le droit de faire porter son choix sur n'importe quel logement, même si un autre local vacant lui convenait mieux, le fait qu'il exerce son choix sur l'appartement d'un locataire devenu indésirable pour lui, peut être considéré, s'il est entouré de certaines circonstances, comme un indice de l'intention de nuire du bailleur. C'est ce que décida un arrêt de la Commission Supérieure du 20 Novembre 1930 (13) en refusant d'accorder la reprise au propriétaire parce qu'il avait dans sa maison des appartements vacants qu'il aurait pu occuper ou tout au moins offrir à son locataire, ce qu'il n'avait pas fait.

Plus récemment, la Chambre Sociale de la Cour de Cassation, le 4 Février 1939 (14) a refusé d'accorder le droit de reprise au propriétaire qui s'efforçait de se débarrasser de son locataire par tous les moyens, pour se venger de la diminution de loyer obtenue par celui-ci. La Cour reconnaît que l'intention de nuire du propriétaire était confirmée par « les multiples congés signifiés et les demandes de reprises réitérées ». Mais, par contre, la Commission Supérieure de Cassation (15) le 28 Janvier 1932, n'a pas voulu reconnaître comme constitutif d'un abus de droit le congé donné un certain temps après un refus de majoration demandée dans une proposition amiable de fixation de loyer « mais attendu que le congé délivré le 27 mars 1930 n'apparaît pas la conséquence certaine des pourparlers précités qui remontaient à une date déjà éloignée (10 mois) et qui ne sauraient, en l'absence de tout autre élément de nature à établir l'intention frauduleuse du propriétaire, le priver pour un laps de temps indéterminé de l'exercice de son droit de reprise ».

(13) G.P. 1932.II.836, sous note b.

(14) Sem. Jur. 1939, p. 1087.

(15) G.P. 1932.I.333, sous note i.

L'abus du bailleur peut être également démontré par l'animosité qui incite le bailleur à vouloir se débarrasser de son locataire et qui a pu se révéler au cours de procès antérieurs. C'est ce qu'on avait pu constater dans un arrêt de la Commission Supérieure du 21 Novembre 1928 (16) « que le jugement attaqué constate que les dames Florin sont logées dans un immeuble où elles vivent en bonne harmonie, que leur désir de reprendre l'immeuble occupé par la demoiselle Favarque ne peut s'expliquer que par le désir de rendre libre la demeure qu'elle occupe pour la louer un bon prix, ou bien par le désir de se débarrasser d'une voisine envers laquelle elles sont animées d'un esprit d'animosité, qui s'est révélé au cours de nombreux litiges que l'une ou l'autre des parties ont porté devant le tribunal de ce siège ».

Le locataire peut rapporter la preuve d'un abus de droit de reprise lorsqu'il établit que le bailleur n'a fait sa demande de reprise que pour éviter d'exécuter des réparations que le locataire exigeait à bon droit (17). Il est parfois possible de montrer que le désir de bénéficier des améliorations faites dans le logement par le locataire a poussé le bailleur à exercer son droit de reprise. En ce cas, l'abus est manifeste. (18)

Les juges, qui ont un pouvoir souverain en cette matière, se montrent parfois sévères pour admettre la preuve d'un abus de droit de reprise du bailleur. Ils ne veulent pas aller plus loin que le législateur, qui n'a visé que deux hypothèses d'abus : l'intention de nuire et le désir d'éluder les dispositions qui régissent la détermination du prix du loyer, sans s'inquiéter des autres motifs qui animent le bailleur ; c'est ce qu'énonce la Chambre du Conseil de la Seine (19) du 7 Avril 1930 en accordant le droit de reprise à un propriétaire qui, bien que possédant déjà un apparte-

(16) D.H. 1929, p. 6.

(17) Voir Com. Sup. 5 Juillet 1930, R.L. 1930.1130.

(18) Com. Sup. 15 Novembre 1928, D.H. 1929.12.

(19) R.L. 1930, p. 787.

ment de cinq pièces, voulait exercer une reprise sur l'appartement de l'étage au-dessous, parce qu'il prétendait en avoir besoin à la suite de la naissance d'un deuxième enfant.

La Commission Supérieure, le 3 Janvier 1929 (20), a déclaré que le juge de paix n'avait pas constaté l'intention de nuire du bailleur en déclarant « qu'il est de notoriété publique que le propriétaire est en mauvais termes avec le locataire et que c'est là le vrai motif pour lequel il voulait son départ (21). De même, la Commission Supérieure, le 10 Avril 1930, a refusé de regarder comme abusif l'exercice du droit de reprise par un propriétaire atteint d'une maladie grave, « dont l'état nécessite le repos, la tranquillité absolue, un sommeil non troublé », bien que ce droit ait été exercé sur l'appartement du deuxième qui lui convenait moins bien qu'un autre appartement situé au premier, affirmait le locataire évincé. L'intention de nuire, selon cet arrêt, n'était pas non plus suffisamment prouvée par le fait que la bailleresse avait loué quelques années auparavant trois pièces de son logement. (22)

Il été jugé d'autre part (23) que le bailleur n'agissait pas « dans une pensée de malveillance et de vexation à l'égard de l'occupant, lorsqu'il utilisait le privilège attaché à sa carte de combattant à l'encontre du même privilège appartenant à son locataire, afin de pouvoir habiter lui-même l'appartement repris et permettre ainsi à ses enfants d'occuper son propre logement. C'était en effet le seul moyen de pouvoir loger ses enfants qui ne pouvaient pas bénéficier eux-mêmes du droit de reprise sur l'appartement litigieux, car le locataire leur opposait sa qualité d'ancien combattant.

(20) G.P. 1930.II.816.

(21) G.P. 1930.II.813, sous note d.

(22) Un arrêt du 6 Novembre 1933 reproche au juge de Paix de Bordeaux d'avoir refusé l'exercice du droit de reprise à un locataire dont l'intention de nuire ou d'éluder les dispositions qui régissent la détermination des prix du loyer n'était pas justifiée.

(23) Com. Sup. 4 Mai 1933, G.P. 1933.II.206.

§ 2. Mesures répressives

Nous venons de voir que l'abus de droit commis par le bailleur, qui exerce son droit de reprise dans l'intention de nuire ou d'écluder les dispositions qui régissent la détermination du prix des loyers, est combattu par la loi du 21 Juillet 1927 et par l'action des juges qui doivent s'opposer à la reprise du propriétaire. Mais, comme nous l'avons vu, il y a d'autres abus possibles du droit de reprise que les tribunaux ne peuvent ou n'osent empêcher. Toutefois, la loi du 1^{er} avril 1926, en instituant des sanctions répressives contre les propriétaires qui n'occuperaient pas effectivement les locaux, peut empêcher certains abus de se produire ; elle oblige le bailleur à ne pas exercer imprudemment son droit de reprise et à s'assurer qu'il pourra occuper les lieux repris immédiatement et pour une durée suffisamment longue. La non-occupation des lieux repris peut être considérée parfois comme la preuve que le bailleur n'avait aucun intérêt à exercer son droit de reprise et qu'il n'a agi ainsi que pour pouvoir mettre dehors un locataire qui lui était devenu odieux.

La loi du 21 Juillet 1927, dont l'un des buts a été de mettre fin aux abus du droit de reprise, a modifié et aggravé ces sanctions en les revêtant du caractère pénal. Ces sanctions répressives s'appliquent à tous les bénéficiaires du droit de reprise et non plus seulement au propriétaire. Celui qui, après avoir exercé son droit de reprise (en excipant des articles 5 et 6 de la loi), n'occupe pas les lieux repris dans un délai de trois mois depuis le départ du locataire, encourt une triple sanction : une amende, devenue pénale depuis 1927, de 500 à 5.000 francs, à condition toutefois que le bailleur soit de mauvaise foi ; la déchéance du droit de reprise dans l'avenir, et une indemnité versée au locataire expulsé, au moins égale à une annuité du loyer et au plus égale à cinq annuités. C'est une indemnité forfaitaire qui offre l'avantage pour le locataire de le dispenser de faire la preuve d'un préjudice, mais qui, par contre, ne répare pas complètement ce préjudice s'il est supérieur à cette in-

demnité. Le locataire peut demander à être réintégré dans les lieux et cette réintégration, si elle est encore possible, remplacera l'indemnité. (24)

Ces sanctions seront appliquées même si le locataire n'a pas été expulsé à la suite d'une décision de justice. Le seul fait que le propriétaire ait fait pression sur lui en excipant de son droit de reprise pour le faire partir suffit. Le locataire pourrait demander une indemnité au bailleur, même en cas de rétractation du congé avant la date fixée pour le départ du locataire, si le locataire avait dû prendre dans l'intervalle des dispositions préalables pour son départ et la rétractation deviendrait inutile pour empêcher l'application des sanctions de l'article 7. (25)

Un arrêt du 14 Novembre 1929 de la Cour de Cassation (26) a notamment déclaré « ...que l'obligation imposée au bailleur par ledit article 7 de payer une indemnité au locataire n'est pas subordonnée à la condition qu'une décision de justice soit intervenue pour contraindre le locataire à quitter les lieux ». Le départ volontaire du locataire à la suite d'une lettre recommandée de son propriétaire, qui l'avertissait de son intention de reprendre l'appartement loué pour y loger son beau-père, est suffisant pour permettre l'application de l'article 7 (27). Seul le bénéficiaire en faveur de qui le droit de reprise a été exercé doit occuper l'appartement, et seul l'appartement repris doit être occupé. Un échange d'appartement n'échapperait pas aux sanctions de l'article 7. L'occupation des lieux doit être effective. Le bénéficiaire du droit de reprise qui ferait un simple pied-à-terre du logement repris pourrait encourir les sanctions de la loi. L'habitation partielle des lieux est néanmoins permise, à condition que les pièces non occupées par le bénéficiaire de la reprise ne représentent

(24) V. Louis Ropers, *op.cit.* p. 310 et suiv.

(25) Com. Sup. 11 Juillet 1929, sous note e, G.P. 1930.II.447.

(26) G.P. 1930.II.447, sous note g. Dans cette espèce, le locataire était parti avant l'expiration du délai de grâce que lui avait accordé son bailleur en exerçant son droit de reprise.

(27) Com. Sup. 2 Juin 1930. G.P. 1930.II.449.

qu'une petite partie de l'appartement. La sous-location de quelques pièces seulement n'est pas répréhensible non plus.

Mais la loi a pris soin de préciser que toutes ces sanctions ne seraient pas applicables si la non occupation était due à un cas de force majeure. Les tribunaux se montrent d'ailleurs difficiles pour reconnaître le caractère de force majeure à la cause qui a pu empêcher le bailleur d'occuper les lieux dans les délais prévus. C'est ainsi que les tribunaux se refusent à admettre que la rupture d'un projet de mariage soit un cas de force majeure qui empêche l'occupation car, d'une part cette circonstance n'est pas imprévisible, d'autre part le fils ou la fille du propriétaire peuvent occuper l'appartement repris, même s'ils restent célibataires. (28)

De même, le bailleur ne pourrait pas échapper aux sanctions de l'article 7 si la situation qu'il occupe l'obligeait à changer de résidence. La Commission Supérieure a notamment déclaré (29) que la découverte d'une situation plus avantageuse ne rend pas impossible l'exécution de l'obligation imposée au bénéficiaire du droit de reprise d'occuper les locaux repris, car il est libre de refuser cette situation. Dans cette espèce, la reprise avait été exercée au profit du fils du bailleur qui n'avait pas pu occuper les lieux, ayant trouvé une situation aux colonies. Il a été jugé également que la nomination d'un fonctionnaire de l'Administration des Postes à un autre secteur, qui le contraignait à changer de résidence, ne pouvait être considérée comme un cas de force majeure. (30)

Les difficultés éprouvées par le propriétaire à occuper les lieux loués ne constituent pas non plus un cas de force majeure empêchant l'exercice normal du droit de reprise. Mais la naissance d'un enfant et la maladie grave d'un autre enfant excusent un retard dans l'occupation des lieux repris (31), même de l'importance de cinq à six semaines. De même, la maladie du propriétaire peut retarder l'entrée

(28) Arrêt précité du 11 Juillet 1929.

(29) Com. Sup. 30 Janvier 1930, G.P. 1930.II.447, sous note h.

(30) Com. Sup. 31 Décembre 1932, R.L. 1933.87.

(31) R.L. 1927, p. 507.

dans les trois mois (32), le séjour à la campagne nécessité par l'état de santé du bailleur, ont le caractère de force majeure, mais à condition, toutefois, que la maladie ne se soit pas déclarée avant l'exercice de la reprise et qu'elle ne soit pas chronique (car elle serait prévisible) (33).

Le retard dû à l'entrepreneur chargé des réparations dans l'appartement qui ne les a pas terminées en temps voulu, exonérerait le bailleur des sanctions de l'article 7 (34) à la condition que les travaux entrepris soient indispensables. Le retard apporté à l'exécution de travaux de peinture, l'électricité, la pose du chauffage central n'empêche pas l'entrée du propriétaire dans les lieux repris. (35)

Lorsque la personne qui devait occuper le local meurt, les sanctions sont naturellement inapplicables si l'appartement repris reste ainsi vacant. C'est ce qu'a décidé à juste titre, le 5 Mars 1934, la Cour de Rennes. (36)

La tâche du juge est donc délicate pour reconnaître l'existence ou non de la force majeure, qui seule excusera la non occupation.

Le problème de responsabilité soulevé par l'exercice du droit de reprise est sans intérêt actuellement, puisque la loi du 1^{er} Avril 1941 oblige les bailleurs à maintenir en jouissance tous les locataires de bonne foi.

SECTION 2. — *Abus du droit de donner congé en droit commun*

Les lois qui ont pour but de maintenir en jouissance les locataires à l'expiration de leur bail, laissent toujours pressentir un retour proche « du droit commun », car elles

(32) om. Sup., 5 Juillet 1928, R.L. 1929, p.12.

(33) Com. Sup. 22 Novembre 1928, R.L. 1929, p.43 ; Com. Sup. 13 Février 1930, R.L. 1930.444.

(34) Com. Sup., 2 et 11 Mai 1929, R.L. 1929.746.

(35) Voir R.L. 1930, p. 198.

(36) G.P., 10 Mai 1934. Sur la portée de cet événement, voir R.T.D.C. 1934, p. 613, et 1935, p. 388.

considèrent comme exceptionnel et provisoire le régime qu'elles instituent. Mais cette législation exceptionnelle est toujours en vigueur et durera aussi longtemps que les circonstances économiques et sociales ne se seront pas améliorées. Mais lorsque le bailleur recouvrera la liberté de louer au prix et aux conditions qui lui conviennent, pourra-t-il de nouveau exercer ses droits avec un pouvoir absolu, sans aucune responsabilité ? Pourra-t-il expulser ses locataires, plus ou moins arbitrairement, sans contrainte ? Cette question pouvait d'ailleurs encore se poser jusqu'à la loi du 1^{er} Avril 1941 dans les rares cas où, les locataires ne pouvant bénéficier d'une prorogation, les bailleurs avaient conservé le droit de leur donner congé. Depuis cette loi, cette question n'offre plus d'intérêt momentanément, puisque tous les locataires de bonne foi peuvent être maintenus en jouissance, à la condition de payer leur loyer.

La faculté de résiliation, lorsqu'elle est conférée dans les contrats, a toujours été considérée comme un droit absolu. En particulier, locataires comme bailleurs peuvent donner congé à tout moment, quels que soient les motifs de ce congé, à condition d'observer les formes et les délais d'usage. M. Josserand écrit à ce sujet (37) : « l'abus cesse d'être concevable parce qu'il s'agit de l'exercice d'un droit que les parties contractantes ont volontairement destitué de toute finalité et auxquelles elles ont délibérément conféré un caractère purement abstrait en le détachant de sa cause ». La jurisprudence se refuse à mettre obstacle à ces congés, même lorsqu'ils sont donnés avec l'intention de nuire. Récemment une décision a admis la validité d'un congé donné par représailles comme réponse à la revendication par le locataire du bénéfice du décret du 16 Juillet 1935. (38)

Il semble pourtant que lorsque le locataire est expulsé sans motifs, ou pour un motif illégitime, on puisse admettre qu'il y ait là un exercice abusif du droit de donner congé qui pourrait obliger le bailleur à verser des dommages et

(37) « Esprit des Droits ». Résiliation unilatérale exercée en vertu d'une clause contractuelle.

(38) Justice de Paix de Troyes, 16 Octobre 1936, J.J.P. 1937, p. 137.

intérêts à son locataire, si celui-ci pouvait faire la preuve que ce congé lui a causé préjudice. C'est ce qu'a admis la Cour de Cassation dans une espèce où le bailleur refusait sans motif un renouvellement de bail et causait un préjudice du fait des installations introduites dans le logement par le locataire.

L'application de la théorie de l'abus des droits permettrait seule le retour au droit commun en matière de loyers, car le locataire ne serait plus livré à l'arbitraire du bailleur, lorsqu'à l'expiration du contrat de bail, le bailleur se refuserait arbitrairement à le renouveler. L'on pourrait alors faire utilement appel aux tribunaux pour assurer l'équilibre entre : d'une part la liberté contractuelle, et d'autre part la répression de l'abus des droits. Cela vaudrait certainement mieux que d'avoir recours à des lois qui aboutissent peu à peu à faire du bailleur un « fonctionnaire social ». Le propriétaire garderait la libre disposition de ses locaux, à condition de ne pas user de ses droits d'une manière abusive.

TROISIEME PARTIE

CONFLITS NÉS DE LA GUERRE ET DE L'OCCUPATION

Depuis le mois de Septembre 1939, le bailleur ne peut plus assurer à ses locataires la jouissance paisible des lieux loués. Les bombardements, les opérations militaires, les réquisitions peuvent obliger les locataires à quitter leur logement, les propriétaires ne fournissent plus les prestations accessoires au logement. Le chauffage central, la fourniture d'eau chaude, ne sont plus assurés régulièrement, car le charbon devient de plus en plus rare et coûteux. Des règlements administratifs imposent des restrictions de lumière, interdisent l'usage de l'ascenseur, limitent la durée du chauffage et apportent ainsi un obstacle nouveau à l'exécution du contrat.

De nombreux conflits s'élèvent alors entre les locataires et les bailleurs. Ces derniers se refusent à supporter la responsabilité de l'inexécution de leurs obligations, qu'ils affirment avoir pour seule cause l'existence d'un cas de force majeure : la guerre. Les locataires n'acceptent pas toujours cette conception. Lorsqu'ils admettent l'existence de la force majeure, ils n'entendent pas en supporter les risques et cherchent, à leur tour, à se libérer de leurs propres obligations en contre-partie.

En raison de la fréquence des procès suscités par ces conflits, nous nous proposons dans cette dernière partie

d'étudier les conséquences de l'inexécution des obligations du bailleur due au fait de la guerre et de l'occupation.

Nous examinerons ces problèmes successivement quant à l'absence de fourniture des prestations et quant à la privation de jouissance des lieux par suite de l'évacuation, puis des réquisitions.

CHAPITRE PREMIER

CONSEQUENCES DE L'INEXÉCUTION DES PRESTATIONS

SECTION I. — *Position du problème*

Le contrat de bail impose souvent au bailleur de fournir au locataires certaines prestations accessoires au logement, tels le chauffage central, l'éclairage des couloirs et des escaliers, les services du concierge, en contre-partie d'une somme versée par les preneurs en sus du prix du loyer et que l'on désigne sous le nom de « charges ».

Dans les périodes normales, lorsque le bailleur manque à son obligation de fournir ces prestations, il encourt une responsabilité semblable à celle que fait naître l'inexécution de ses obligations principales vis-à-vis du preneur. Ce dernier peut demander alors soit la résiliation du bail, soit la diminution du loyer suivant l'importance des prestations non fournies. Ou bien le locataire peut obliger le bailleur à exécuter son obligation en s'adressant aux tribunaux. En particulier, il a la faculté de faire nommer un administrateur pour assurer le chauffage de l'immeuble lorsque le bailleur n'exécute pas son obligation de chauffer les appartements de ses locataires.

La situation n'est plus la même en temps de guerre, car il devient difficile au bailleur de remplir ses engagements, surtout quant au chauffage et quant à la fourniture d'eau chaude, en raison de la raréfaction des combustibles et de l'augmentation des prix inévitable alors. On peut se demander en ce cas si le bailleur ne pourrait pas faire ap-

pel à l'existence d'un cas de force majeure pour se libérer de ses obligations sans encourir de responsabilité. Ce problème s'était déjà posé pendant la guerre de 1914-1918 et la jurisprudence y avait apporté une solution qu'il convient de rappeler avant d'aborder l'étude du problème pour la période que nous traversons actuellement.

Tant que l'on put se procurer du charbon librement, les tribunaux se refusèrent à dispenser le bailleur de remplir ses obligations, car la rareté du combustible et l'augmentation des prix étaient considérées non comme un cas de force majeure qui aurait pu empêcher l'exécution du contrat, mais comme une simple augmentation des difficultés de cette exécution. Or, en droit français, l'imprévision est sans effet sur les contrats (1). Le bailleur devait donc supporter seul les conséquences de cette situation (2), due en grande partie d'ailleurs à son imprévoyance, car il aurait pu se procurer d'avance la quantité de charbon suffisante pour chauffer l'immeuble pendant tout un hiver : la rarefaction du combustible, la hausse de prix ne sont pas des événements imprévisibles. La défaillance de certains fournisseurs ne pouvait pas non plus être considérée comme un cas de force majeure, si le bailleur, prévenu à temps, avait eu la possibilité de s'adresser à d'autres fournisseurs. La négligence du propriétaire était d'autant plus coupable qu'il ne pouvait ignorer la difficulté prochaine du ravitaillement en charbon « les mines françaises étant aux mains de l'ennemi et la guerre sous-marine rendant problématique l'importation du combustible d'outre-mer ».

Les locataires étaient donc en droit de réclamer des dommages et intérêts, évalués d'après la durée de non chauffage et d'après les dépenses faites par les locataires pour remédier à l'absence du chauffage central. On devait

(1) La guerre n'a pas été considérée comme une cause de révision du contrat de bail par la loi du 21 Juin 1918 sur la résiliation ou la suspension des marchés commerciaux d'avant guerre, car le législateur a pris soin de déclarer dans son article 7 que la loi n'était pas applicable aux baux à loyer.

(2) T. Seine 30 Novembre 1915, D.P. 1917.II.6,

tenir compte du jeune âge des enfants du locataire, du fait que le locataire offrait de payer ses loyers malgré sa mobilisation, de la difficulté de chauffer un appartement disposé pour le chauffage central et non pour un mode de chauffage individuel (3). Mais on ne devait pas évaluer ces dommages et intérêts à la somme supplémentaire prévue dans une clause du bail pour le chauffage de l'appartement. D'après la volonté présumée des parties, en effet, une telle clause n'aurait pas eu pour but de fixer la valeur forfaitaire du prix du chauffage et ne pouvait être considérée comme une clause pénale fixant à l'avance l'indemnité due au preneur pour défaut de chauffage. Elle aurait eu pour objet « de réduire dans une certaine proportion le montant principal du loyer en vue de la fixation, à la charge du preneur, du taux de la cote personnelle mobilière dans les limites où elle a été maintenue par la législation fiscale actuellement en vigueur » (4).

Après l'institution de la carte individuelle de charbon, à dater du 1^{er} Septembre 1917, et l'établissement du contingentement du charbon des immeubles à chauffage central par les autorités publiques, les tribunaux exonérèrent de toute responsabilité le bailleur qui ne pouvait plus tenir ses engagements. L'inexécution de ses obligations était due à partir de ce moment à des mesures administratives qui avaient bien le caractère de force majeure : le locataire ne pouvait donc exiger aucune indemnité. Le tribunal civil de la Seine, le 8 Janvier 1919, accorda toutefois une diminution de loyer au locataire privé de chauffage en se fondant sur la notion d'enrichissement injuste. D'après ce jugement, le prix du loyer ayant en partie pour cause l'engagement correspondant de le chauffer, le bailleur s'enrichirait aux dépens du locataire s'il continuait à toucher intégralement le prix de ce loyer, alors qu'il était dispensé d'assurer le chauffage. Le tribunal assimilait d'ailleurs cette diminution de jouissance à la destruction partielle par cas fortuit de la chose louée, ce qui permettait au preneur de

(3) T. Seine, 8 Janvier 1919, G.Tr. 1919.II.77.

(4) Décision du 8 Janvier 1919, précitée.

réclamer une diminution de loyer par application de l'article 1722.

Le propriétaire ne pouvait cependant pas invoquer le contingentement pour se dispenser complètement de chauffer l'immeuble, car il restait tenu d'assurer le chauffage central avec la quantité de charbon qui lui était allouée d'après le contingentement. A défaut de ce chauffage réduit, il devait verser au locataire une indemnité, calculée d'après le prix moyen du charbon, à l'époque où il aurait dû chauffer (5). Le locataire pouvait encore exiger la nomination d'un administrateur avec mission d'assurer le chauffage « dans la limite du contingentement ». Cet administrateur séquestre devait employer tous les moyens jugés utiles pour assurer le chauffage. A cet effet, le juge des référés pouvait lui donner mission, soit de recevoir des locataires des avances sur le loyer destinées à payer le charbon, soit de toucher les revenus de l'immeuble, à concurrence du prix des dépenses nécessaires pour assurer le chauffage. (6)

Tel avait donc été le système institué pendant la guerre de 1914-1918.

SECTION II. — *Le défaut de chauffage et ses conséquences pendant la guerre de 1939-1940*

L'exécution des prestations promises dans le bail est devenue pour le bailleur une charge encore plus lourde que pendant la guerre 1914-1918, du fait du départ de nombreux locataires en province dès la déclaration de la guerre, et de leur peu d'empressement à payer le montant des charges. Sans doute le bailleur était-il en droit d'exiger le paiement des charges de tous les locataires, et même des locataires mobilisés, car les réductions de loyer prévues par l'article 9 du décret-loi du 26 Septembre 1939 ne visaient que le principal du loyer et non le montant des charges.

(5) T. Seine, 16 Juin 1920. R. G.Tr. 1921.II.90.

(6) T. Référés, Seine, 16 et 28 Juin, 19 Novembre 1920, D.P. 1921-II-36.

Mais le plus souvent ces charges ne furent pas payées. Il aurait donc été ruineux pour le bailleur d'être obligé de chauffer son immeuble, de l'éclairer, de faire fonctionner l'ascenseur pour quelques locataires seulement, sans pouvoir se faire dispenser d'exécuter ses obligations si l'état de guerre n'était pas considéré comme un cas de force majeure par la jurisprudence. Aussi, le décret-loi du 26 Septembre 1939 « réglant les rapports entre bailleurs et locataires pendant la guerre » a remédié à cette situation dans son article 28. Conformément aux termes de cet article, « le juge appréciera notamment dans quelle mesure le propriétaire pourra être dispensé de fournir tout ou partie de ses prestations par suite des circonstances résultant de l'état de guerre. Il déterminera en ce cas les exonérations qui devront être accordées au locataire à qui tout ou partie des prestations ne serait pas fourni ».

Cet article avait donc pour but d'exonérer dans certains cas le bailleur de la responsabilité qu'il aurait pu encourir en ne fournissant pas au preneur les prestations dont il devait le faire jouir (7). Malgré cette disposition légale, un certain nombre de tribunaux, au début de la guerre, pendant l'hiver 1939-1940, se refusèrent à dispenser le bailleur de s'acquitter de ses obligations et notamment de l'obligation de chauffer (8), car, fidèles à la conception classique de la force majeure, ils ne considéraient pas les difficultés éprouvées par le bailleur comme une impossibilité absolue d'exécution qui, seule, pouvait l'exonérer de sa responsabilité. Ainsi, aucune dispense de chauffage ne pouvait être accordée au bailleur lorsque la plupart des locataires payaient leur loyer et le montant des charges (9). Le bailleur ne pouvait pas davantage invoquer le caractère excessif de l'obligation de fournir les prestations aux preneurs, alors qu'aucun locataire de l'immeuble n'était mobilisé ni ne demandait de diminution de loyer, et que le pro-

(7) Lire article M. Esmein (G.P. 1939, doctrine, p. 18) qui voit dans cet article l'introduction de la théorie de l'imprévision.

(8) Ordonnance, T. Seine, 4 Décembre 1939, G.P. 1939.II.343.

(9) Ordonnance, 20 Décembre 1939, G.P. 1940.I.202.

priétaire ne justifiait pas avoir fait de démarches auprès de ses locataires pour exiger d'eux le paiement de leurs charges. (10)

Les tribunaux condamnaient alors le bailleur à assurer le chauffage dans un délai de trois jours, sinon un administrateur devait être nommé « avec mission de recevoir des mains des locataires le montant des prestations qui leur incombaient et de prendre toutes mesures nécessaires pour assurer le chauffage dans le plus bref délai » (11). Cet administrateur devait également s'efforcer à réaliser des économies de combustible « notamment par une modification d'installation susceptible de permettre de ne chauffer l'immeuble que partiellement ». Une ordonnance du 20 Décembre 1939 déclarait alors que les frais de cette administration devaient être supportés par le bailleur. D'autres décisions condamnaient le bailleur à verser une indemnité au preneur lorsqu'il ne rapportait pas la preuve de justes motifs pour se libérer de son obligation de chauffer (12) et l'obligeaient à rembourser aux locataires les dépenses faites pour assurer un chauffage individuel provisoire. (13)

Certaines décisions, au contraire, déclaraient que les circonstances nées de la guerre avaient pour effet d'exonérer le bailleur de sa responsabilité à l'égard du non chauffage et considéraient comme un cas de force majeure le fait de n'avoir pu se procurer le combustible nécessaire au chauffage (14). Les bailleurs devaient être dispensés dans cette hypothèse de leur obligation de chauffer sans que les locataires puissent leur demander de dommages et intérêts. Les juges s'appuyaient alors sur les considérations de

(10) C. Paris, 31 Janvier 1940, G.P. 1940.I.96.

(11) Ordonnance 4 et 20 Décembre 1939, C. Paris, 31 Janvier 1940, précitées.

(12) Ordonnances 11 et 14 Décembre 1939, G.P. 1940.I.202. C. Paris, 29 Avril 1940, G.P. 1940.I.425.

(13) Ordonnance 14 Décembre 1939 précitée et T. Lille, 8 Février 1940, G.P. 1940.I.383 (contra ordonnances T. Seine, 27 Décembre 1939 et 23 Janvier 1940, même réf. sous notes a et b).

(14) C. Paris 12 Novembre 1940, G.P. 1940.II.246.

fait pour se justifier (15), telle l'existence de cheminées permettant un chauffage individuel ; ils tenaient compte du nombre des appartements inoccupés, du pourcentage des locataires qui refusaient de payer les charges, soit parce qu'ils avaient pris leurs dispositions pour s'assurer un chauffage individuel, soit parce qu'ils étaient absents et ne voulaient plus participer aux dépenses faites pour un chauffage dont ils ne bénéficiaient plus.

Les locataires, dans ces hypothèses, pouvaient seulement être exonérés du paiement des charges correspondant aux prestations non fournies.

L'examen de ces décisions contradictoires nous montre que les tribunaux n'appréciaient pas toujours de la même manière l'article 28 du décret du 26 Septembre 1939.

En définitive, la jurisprudence, au cours du premier hiver de la guerre, était peu disposée à exonérer le bailleur de toute responsabilité en cas de non chauffage. Elle aurait pu dispenser plus souvent le bailleur de fournir les prestations du contrat, comme l'y autorisait l'article 28, chaque fois que les circonstances résultant de l'état de guerre rendaient pénible cette obligation au bailleur.

M. P. Esmein (16), qui prétend que l'article 28 fait l'application de la notion d'imprévision, résout d'une manière satisfaisante le problème de savoir dans quelle mesure on peut dispenser le bailleur de l'exécution de ses prestations. Selon lui, on devrait accorder cette dispense au bailleur lorsque la proportion des locataires qui ne paient pas leurs charges est suffisamment importante. Si cette condition était remplie, l'on devrait examiner si certaines de ces prestations pourraient n'être fournies que partiellement sans que cela nuise à leur utilité. C'est ainsi qu'au lieu de fournir l'eau chaude tous les jours, le bailleur pourrait ne la fournir que certains jours de la semaine. Lorsque

(15) Ordonnances T. Seine, 27 Décembre 1939, G.P. 1940.I.830, sous note a ; 23 Janvier 1940, G.P. 1940.I.333, sous note b, et 22 Janvier 1940, G.P. 1940.I.96.

(16) Chronique précitée.

l'exécution, même partielle, des prestations serait impossible, il y aurait alors lieu de faire décider par la majorité des locataires les prestations qu'il faudrait se résoudre à suspendre. L'exonération dont devraient bénéficier les locataires ne porterait alors que sur le montant des charges et devrait être proportionnelle à la fraction des prestations suspendues. Mais le locataire ne pourrait prétendre à aucune indemnité supplémentaire, puisque la non fourniture des prestations, en vertu de l'article 29, n'est pas due à la faute du bailleur, mais aux circonstances résultant de l'état de guerre.

Le preneur ne pourrait même pas réclamer le montant des dépenses faites pour obvier au défaut de prestations lorsque ces dépenses sont supérieures au forfait des charges. Le prix des appareils de chauffage, le coût élevé du charbon, ne sauraient être pris en considération. M. Esmein, en dernier lieu, reconnaît au locataire le droit de demander la résiliation du bail « dès lors que les prestations non fournies sont assez importantes pour faire figure d'éléments essentiels du contrat. Ainsi, pour le chauffage central dans les appartements non pourvus de cheminées, pour l'ascenseur, quand le locataire habite un étage élevé ou est impotent ». En effet, cette résolution demandée à la suite de l'inexécution du contrat est possible, sans que l'on ait besoin d'imputer l'inexécution d'une faute au débiteur.

Cette solution donnée par M. Esmein, concilie donc à la fois les intérêts du locataire et ceux du bailleur.

Différentes mesures administratives sont venues modifier la situation pour les hivers suivants, en imposant des restrictions de consommation des combustibles minéraux solides et en apportant des limitations au fonctionnement du chauffage central collectif d'immeubles et à la distribution de l'eau chaude. Les propriétaires ne pouvaient donc plus se procurer que des quantités limitées de charbon et pendant une période déterminée. Ils pouvaient, à partir de ce moment, justifier de l'impossibilité absolue où ils se trouvaient d'exécuter leurs engagements. Les limitations ainsi imposées au bailleur par les autorités publiques devaient avoir le caractère de force majeure dans les rapports entre

bailleurs et locataires. « Le décret du 1^{er} Avril 1940 (17) qui ordonnait l'interruption totale du chauffage central du 1^{er} Avril au 15 Octobre et réduisait à trois jours par semaine la distribution d'eau chaude, avait pris soin de préciser dans son article 7, le caractère de force majeure de telles limitations pour éviter toute discussion à ce sujet.

L'accord s'est fait en jurisprudence pour exonérer les bailleurs du paiement de tous dommages et intérêts, conformément à l'article 1148 du Code civil, lorsqu'ils sont obligés de suspendre les prestations en raison de ces limitations administratives et en raison de l'impossibilité dans laquelle ils se sont trouvés de se procurer du combustible en quantité suffisante (18). Le preneur ne pourrait même pas demander le remboursement des dépenses faites pour l'achat d'appareils de chauffage, car cette demande tendrait à l'allocation de dommages et intérêts sous une forme indirecte. (19)

Cette jurisprudence s'est maintenue, même depuis l'abrogation du décret du 1^{er} Avril 1940, par une loi du 12 Juin 1941. Les mesures administratives postérieures (20) émanant soit du Répartiteur, chef de la section du charbon à l'office central de Répartition des produits industriels, soit des arrêtés préfectoraux, n'ont cependant pas rappelé la disposition de l'article 7 du décret du 1^{er} Avril 1940. Mais les mesures édictées pour le fonctionnement du chauffage central collectif d'immeubles ne permettant qu'un chauffage réduit, le bailleur peut invoquer, sans aucun doute, l'existence d'un cas de force majeure. En effet, le bailleur ne reçoit, pour chauffer l'immeuble, aucune allocation spéciale de charbon. Il est seulement autorisé, dans le département de la Seine, à centraliser les attributions de charbon auxquelles donnent droit les cartes de charbon et les autorisations d'approvisionnement (21) des locataires.

(17) J.O. 7 Avril 1940, G.P. 1940.I.758, complété par l'arrêté du 18 Octobre 1940 du Préfet de la Seine, G.P. 1940.II.489.

(18) Ch. Sociale, 10 Octobre 1941, G.P. 1941.II.270.

(19) C. Paris, 3 Mars 1941, G.P. 1941.I.250.

(20) J.O. 14 Juin 1941.

(21) Arrêté du Préfet de la Seine du 23 Juin 1941. Décision C-12 du 26 Mars 1942 du Répartiteur, J.O. 28 Mars 1942. Arrêté préfectoral du 11 Mai 1942.

Les quantités de combustible dont il peut disposer sont donc nettement insuffisantes pour lui permettre de chauffer l'immeuble dans les conditions prévues au bail. D'autre part, le bailleur ne touche ce charbon que si un certain nombre de locataires, fixé d'abord à la majorité (22), puis aux trois-quarts (23) des locataires, ont opté en faveur du fonctionnement du chauffage central. Si cette condition n'est pas remplie, le bailleur se trouve dans l'impossibilité absolue de chauffer l'immeuble, faute de combustible, sans qu'on puisse imputer à sa faute l'inexécution de son obligation.

Mais le bailleur demeure responsable de la suspension des prestations si celle-ci n'est pas due au manque de combustible. La jurisprudence dont nous avons vu les hésitations à ce sujet au cours de l'hiver 1939-1940, n'a pas admis, au cours des hivers suivants, comme une impossibilité d'exécuter ses obligations née des conséquences de la guerre, le fait que plusieurs appartements soient vacants, même si le bailleur subit ainsi un important déficit. (24)

La nomination d'un administrateur s'impose alors pour assurer le chauffage dans la mesure du charbon disponible dans la cave, mais en respectant la réglementation en vigueur. C'est ce que décida récemment le tribunal civil de la Seine, le 8 Janvier 1942 (25), tout en admettant la possibilité d'un chauffage réduit, avec l'accord de la majorité des locataires, dans l'hypothèse où la provision de charbon ne serait pas suffisante pour permettre le chauffage normal prévu dans le bail.

Plaçons-nous maintenant dans l'hypothèse où les mesures édictées depuis le décret du 1^{er} Avril 1940 empêchent seules le bailleur de remplir ses engagements à l'égard du chauffage. Sans doute doit-il être en ce cas exonéré de toute responsabilité malgré cette inexécution du contrat. Mais il se pose un nouveau problème quant aux conséquences de cette inexécution sur les propres obligations du locataire.

(22) Arrêté du 23 Juin 1941.

(23) Arrêté du 11 Mai 1942.

(24) C. Paris, 23 Janvier 1942, G.P. 6-7-8 Mai 1942.

(25) G.P. 1942.I.96.

Ce dernier devra-t-il continuer à payer son loyer intégralement, ou bien pourra-t-il bénéficier d'une diminution de loyer ? Le bailleur sera-t-il seul libéré de son obligation et le locataire devra-t-il supporter les conséquences de la force majeure ?

C'est à cette question que nous allons essayer de répondre après avoir examiné les solutions données par la jurisprudence. Dès le premier hiver, en temps de guerre, on pouvait distinguer, au travers des hésitations des tribunaux, une certaine tendance à octroyer au locataire une diminution de loyer correspondant à la valeur locative du logement. Mais les juges n'étaient pas tous d'accord quant au fondement de cette réduction ; leur indécision continua même après le décret.

Nous laissons de côté les décisions qui accordent cette diminution de loyer à titre de dommages et intérêts puisqu'elles n'admettent alors pas l'irresponsabilité du bailleur. (26)

Certaines décisions ont prétendu justifier la diminution de loyer accordée au locataire, en sus de la dispense de payer les charges, par la notion d'enrichissement sans cause. Le bailleur qui continuerait à toucher le prix intégral de son loyer s'enrichirait sans cause, aux dépens du preneur privé de l'avantage qu'il pensait retirer d'un chauffage assuré par le propriétaire et qui l'avait incité à fixer le prix du loyer à un taux plus élevé. Forcer le locataire à payer le même prix en l'absence de chauffage serait l'appauvrir injustement. (27)

Cette conception est discutable. Il est en effet inexact de dire que le défaut de chauffage soit pour le bailleur une source d'enrichissement sans contre-partie, car, bien souvent, cette absence de chauffage obligera le bailleur à faire des dépenses coûteuses pour réparer les dégâts causés par l'humidité ou par le gel. D'ailleurs, on ne peut parler d'enrichissement injuste, puisque cette somme n'a été versée par le preneur qu'en vertu du contrat. Le bailleur ne la dé-

(26) Arrêts 29 Avril et 18 Novembre 1940, précités.

(27) T. Seine, 23 Décembre 1940, G.P. 1941.I.19.

tient pas sans cause, alors qu'il possède un juste titre : le contrat de bail. L'action de *in rem verso* ne peut s'appliquer ici, d'autant moins que cette action a un caractère subsidiaire et n'a sa raison d'être qu'en l'absence de toute autre action. Or, comme le dit M. Esmein, c'est dans le principe du droit des contrats qu'il faut chercher le fondement d'une réduction de loyer. (28)

D'autres décisions ont accordé une diminution de loyer aux locataires pour que la dépréciation locative de l'appartement, à la suite du non chauffage, ne soit pas supportée entièrement par le preneur. Elles ont voulu faire partager les conséquences de la force majeure entre le bailleur et le locataire et ont usé des larges pouvoirs d'appréciation que leur donnait le décret du 26 Septembre 1939 pour statuer en équité. C'est pourquoi ces décisions ont généralement accordé une réduction de 20 % sur le loyer, la dépréciation de la valeur locative étant évaluée par elles approximativement à 40 % (29). Ces décisions commençaient à voir dans l'absence du chauffage une diminution de jouissance, un trouble de jouissance. Enfin, certaines décisions se sont contentées d'appliquer l'article 28 du décret du 26 Septembre, sans préciser davantage la base juridique de la diminution de loyer. (30)

Ces décisions pouvaient plus simplement encore se justifier par l'application des règles des contrats synallagmatiques (31). D'après celles-ci, les risques de l'inexécution des obligations d'un contractant, à la suite d'un cas de force majeure, doivent être à la charge du débiteur qui, ne pouvant fournir ce qu'il a promis, n'en doit pas recevoir le prix. Le bail est un contrat synallagmatique dans lequel

(28) Chr. p. 25, G.P. 8 Février 1941.

(29) C. Paris, 12 Novembre 1940, précitée. — C. Paris, 16 Novembre 1940 (G.P. 1940.II.256). — C. Paris, 3 Mars 1941, précitée.

(30) Ordonnance du 24 Décembre 1940, précitée.

(31) Voir M. Esmein, chronique précitée. — Article « Théorie des risques et défaut de chauffage des appartements », par H. et L. Mazeaud, à la R.T.D.C. 1940-1941, 264 — et « Inexécution, par suite d'événements de guerre de l'obligation de chauffage assumée par le bailleur », par M. Carbonier, R.T.D.C. 1940-1941, n° 3.

le locataire s'est engagé à payer un certain prix au bailleur en contre-partie de la jouissance de l'appartement qui devait lui être assurée par le bailleur. L'obligation du locataire a pour fondement les prestations que le bailleur s'est obligé à lui fournir. Si l'obligation de l'un disparaît, automatiquement l'autre est libéré de sa propre obligation devenue ainsi sans fondement. Or, l'existence du chauffage central, de l'ascenseur, et autres éléments de confort, jouent un rôle dans l'appréciation du prix du loyer. Lorsque le bailleur est libéré de l'obligation de fournir le confort au locataire à la suite de circonstances résultant de l'état de guerre, il se produit une diminution de la jouissance du locataire. Il est donc juste que le preneur, en compensation, ne soit plus tenu de payer une somme d'argent qui ne correspond plus à la valeur réelle du logement.

Certaines décisions avaient pressenti cette idée dès le début de la guerre, mais sans la préciser (32). La Cour de Paris, dans un arrêt précité du 30 Janvier 1940, y avait abordé cette question pour la première fois, lorsqu'elle déclarait que le confort donné à l'appartement augmentait la valeur locative de ce dernier, et que par conséquent le locataire n'avait plus à payer le même prix pour un logement dont le confort était supprimé.

Cette solution a été reprise par plusieurs arrêts (33), puis consacrée par la Chambre Sociale dans son arrêt du 10 Octobre 1941 qui précise que « la circonstance que le défaut de fourniture des prestations est dû au cas de force majeure n'est pas de nature à priver le locataire de ce droit à réduction, celle-ci n'étant que la conséquence nécessaire de l'inexécution partielle de l'engagement pris par le bailleur de procurer au locataire la jouissance en considération de laquelle le chiffre du loyer a été fixé ». Depuis, la jurisprudence s'est toujours prononcée en ce sens.

Les juges doivent fixer le taux de la diminution du principal du loyer en équité, en tenant compte de toutes

(32) Ordonnance T. Seine, 21 Novembre 1939, G.P. 1940.I.128.

(33) Arrêts Paris, 24 Septembre 1941, G.P. 1941.II.407 et 6 Novembre 1941, G.P. 1941.II.517.

les circonstances de la cause, comme le décret-loi du 26 Septembre 1939 les y invite. Ils pourront tenir compte du prix peu élevé du loyer par rapport à la valeur locative du logement, lorsque ce prix inférieur à la valeur réelle du logement a été imposé par le taux légal. Ou bien, lorsque le locataire a déjà bénéficié d'une forte diminution de loyer en vertu de l'article 9 du décret-loi du 26 Septembre 1939, il peut paraître injuste, ainsi que l'a souligné M. Esmein (34), d'accorder, en outre, au locataire, une diminution de loyer pour absence de chauffage. En effet, le bailleur est obligé d'exécuter des obligations dont la contre-partie ne lui est plus fournie intégralement par le locataire, lorsque ce dernier, à la suite de diminution de ressources du fait de la guerre, obtient une réduction du prix de son loyer. C'est sur le bailleur que pèsent les circonstances résultant de l'état de guerre. Le locataire ne doit donc pas se plaindre lorsqu'il ne jouit plus entièrement de son logement, en raison de la suppression des prestations du bail, puisqu'il bénéficie déjà de la jouissance d'un loyer sans être contraint de verser le montant du prix que représente cette jouissance. C'est pourquoi M. Esmein propose de n'accorder en ce cas une diminution du principal du loyer que dans la mesure « où cette réduction devrait dépasser celle qu'il a déjà obtenue en vertu de l'article 9 du décret-loi ». Cette conception ne peut être qu'approuvée.

Le locataire ne doit pas obtenir de diminution de loyer lorsque l'installation du chauffage central a été faite après l'entrée en jouissance du locataire et sans augmentation de loyer, car le preneur ne peut se plaindre de la perte d'un avantage en considération duquel il n'avait pas conclu le bail. Il peut donc obtenir seulement l'exonération de ce qu'il devait verser au bailleur à titre de participation aux dépenses du chauffage. (35)

Le refus de remettre la carte de charbon au propriétaire, malgré les prescriptions administratives, fait obstacle à toute réduction de loyer en faveur du locataire auteur

(34) Article précité.

(35) Ordonnance T. Seine, 3 Juillet 1941, G.P. 1941.II.262.

de ce refus, même en l'absence de chauffage. En effet, ce défaut de chauffage ne peut être imputé qu'à ce refus et le bailleur n'est pas obligé de supporter les conséquences d'une faute commise par le locataire. (36)

D'ailleurs le locataire, désireux d'obtenir une réduction de son loyer, s'il prétend baser sa demande sur le défaut de chauffage, doit invoquer ce moyen dans l'assignation.

Certains locataires, dont le logement comportait une installation de chauffage central individuel, ont prétendu obtenir une réduction de loyer, par application des règles que nous venons de dégager. Ces locataires se plaignaient de la diminution de jouissance que présentait pour eux l'impossibilité de se servir du chauffage central par suite des circonstances de la guerre, alors que, affirmaient-ils, le confort procuré par ce mode de chauffage avait joué son rôle dans la détermination du prix du loyer.

Si l'on admettait le bien-fondé de cette prétention, il n'y aurait aucune raison pour ne pas accorder également une réduction aux locataires dont les logements sont pourvus de cheminées, s'ils ne pouvaient les utiliser, faute de combustible. Ils pourraient aussi bien affirmer que l'existence des cheminées est un élément du prix du loyer. En réalité, le prix du loyer est plus élevé qu'il ne le serait peut-être, s'il n'y avait pas d'appareils de chauffage, uniquement pour compenser le coût de l'installation de ces appareils.

D'ailleurs, le bailleur ne s'était pas engagé, dans ces hypothèses, à assurer le chauffage de l'appartement du locataire. Le preneur, lorsqu'il accepte de se chauffer par ses propres moyens, prend à sa charge les risques de non chauffage. (37)

La jurisprudence est divisée sur le point de savoir si les locataires étrangers peuvent prétendre à une diminution de loyer en cas de non chauffage. Certaines décisions leur reconnaissent ce droit car, d'après elles, l'article 28 du dé-

(36) Ordonnance, 25 Janvier 1941, en sous note d'une décision du 10 Février 1941 (G.P. 1941.I.299).

(37) T. Seine, 23 Décembre 1941, G.P. 10 Mars 1942.

cret du 26 Septembre 1939 s'applique à tous les locataires, sans exception, quelle que soit leur nationalité. (38)

D'autres ordonnances du tribunal civil de la Seine se refusent à faire bénéficier les locataires étrangers d'une réduction de loyer correspondant à l'absence de prestations. Ces ordonnances déclarent que seuls les locataires étrangers visés par l'article 25 du décret du 26 Septembre 1939 peuvent prétendre bénéficier des mesures de faveur édictées par le décret-loi. Il n'y a pas pour eux d'exception à cette règle, même pour les exonérations qui sont prévues à ce décret (39). Les premières décisions s'appuient sur les termes mêmes de l'article 28 qui vise « tous les baux et locations sans exception » et qui doit donc avoir une portée générale. Mais nous venons de voir que les locataires étrangers, bénéficiaires du décret-loi, sont limitativement énumérés dans l'article 25 qui institue ainsi une exception personnelle aux locataires. Les partisans de la deuxième opinion prétendent alors que l'article 28 ne revient pas sur cette exception, car il vise, dans la généralité de ses termes, tous les baux auxquels sa disposition doit s'appliquer, et non les personnes qui doivent en bénéficier. Cette objection n'est certes pas sans valeur, mais elle ne fait pas obstacle à l'octroi d'une diminution de loyer pour défaut de chauffage à un locataire même étranger, si on considère cette réduction comme une application des contrats synallagmatiques. En effet, le locataire étranger peut se plaindre, au même titre qu'un locataire français, de la suppression d'un confort en vue duquel il avait conclu le contrat de bail.

Il reste à examiner maintenant les conséquences des clauses de non responsabilité en cas d'interruption du chauffage du fait de la guerre. Il existe, en effet, dans certains baux, des clauses aux termes desquelles le bailleur **décline** toute responsabilité en cas d'arrêt momentané du chauffage ou de la fourniture d'eau chaude provenant soit

(38) Ordonnance, 27 Avril 1940, S.J. 1940.1505. — C. Paris, 18 Novembre 1940, précité. Ordonnance, 5 Juillet 1941, G.P. 1941.II.337.

(39) Ordonnance, 4 Mars 1940, G.P. 1941.II.337.

de travaux, soit de circonstances indépendantes de la volonté du bailleur. Les propriétaires qui avaient fait insérer de telles clauses dans leur bail n'ont pas manqué de les invoquer pour échapper à toute demande de réduction de loyer. Les tribunaux ont réagi de manière différente devant cette prétention. Quelques ordonnances refusèrent une indemnité au locataire en raison de clauses du bail qui exonéraient le propriétaire de toute responsabilité en cas de non fourniture d'eau chaude « pour cause de disette de combustible » ou à la suite de l'interdiction de fourniture de l'eau chaude par une réglementation administrative (40). Les décrets, arrêtés préfectoraux et décisions du Répartiteur du charbon qui se sont succédés depuis la guerre, en imposant des limitations au chauffage central collectif et à la distribution d'eau chaude, rentraient bien dans le cadre des réglementations prévues par la clause du bail. Le locataire ne pouvait donc demander une diminution de loyer que « si le propriétaire par sa faute lui faisait supporter des restrictions plus importantes que celles imposées par le décret du 1^{er} Avril 1940 et l'arrêté du Préfet de la Seine du 18 Octobre 1940 ». (41)

Mais il se forma ensuite une nouvelle jurisprudence et les tribunaux se refusèrent à faire application de ces clauses prévues pour une interruption momentanée ou un mauvais fonctionnement du chauffage, à l'hypothèse où le chauffage n'est plus du tout assuré du fait de la guerre (42). Ces décisions fondent leur refus sur deux arguments. En premier lieu, ces clauses visent un arrêt momentané du chauffage et non pas un arrêt continu, tel qu'il résulte des circonstances actuelles. Il paraît en effet peu probable que le locataire, en acceptant cette clause, ait eu l'intention « de s'exposer à se voir privé de la fourniture de prestations essentielles en considération desquelles il a traité, et à rester lui-même tenu de l'intégralité de ses obligations » (43). Cette intention est encore plus invraisemblable lorsque « cet

(40) Ordonnance, 14 Décembre 1940, précitée.

(41) Ordonnance du 24 Décembre 1940, G.P. 1941.I.89.

(42) Ordonnance du 23 Décembre 1940, G.P. 1941.I.19.

(43) Ordonnance du 7 Janvier 1941, G.P. 1941.I.90.

arrêt se prolonge pendant des mois et qu'il est impossible d'en prévoir la fin », (44)

En second lieu, ces décisions s'appuient sur le texte de l'article 28 du décret du 26 Septembre 1939, lequel est d'ordre public et n'a été abrogé ni par le décret-loi du 1^{er} Avril 1940, ni par l'arrêté préfectoral du 18 Octobre 1940, ni par les décisions postérieures. Cet article permet au locataire d'obtenir des exonérations qui, selon la jurisprudence maintenant bien formée sur ce point, comportent une réduction de loyer proportionnelle à la diminution de la valeur locative « lorsque le bailleur est dispensé de fournir tout ou partie des prestations à la suite de circonstances résultant de l'état de guerre ».

La Cour de Paris a tranché pour la première fois ce problème posé par les clauses de non responsabilité dans un arrêt du 26 Mars 1941 (45). Cet arrêt s'inspire des conclusions de l'avocat général Gavalda qui admet la validité de clauses permettant au bailleur de s'exonérer des risques de l'inexécution de ses obligations, lorsqu'elle n'est pas due à sa faute. Mais il n'en permet l'application que dans la mesure où ces clauses ne contreviennent pas aux dispositions du décret du 26 Septembre 1939, conformément à l'article 27, aux termes duquel les dispositions de ce décret-loi sont d'ordre public. C'est en vain que l'on voudrait prétendre que l'article 27 ne concerne pas l'article 28 qui lui fait suite, car l'article 1^{er} du décret-loi, qui, sans aucune contestation possible, régit toutes les dispositions du décret-loi, présente un caractère impératif : « à dater du 26 Septembre 1939, les dispositions exceptionnelles ci-après sont applicables dans les rapports entre bailleurs et locataires ».

D'ailleurs, souligne la Cour, cet article n'est qu'une application du principe des contrats synallagmatiques, d'après lesquels, lorsque l'une des parties est libérée de l'exécution de son obligation à la suite d'un cas fortuit, l'autre partie peut refuser d'exécuter l'obligation qui lui incombe en contre-partie. C'est pourquoi de larges pouvoirs

(44) Ordonnance du 5 Mars 1941, D.A. 173.

(45) G.P. 1941.I.142.

d'appréciation ont été donnés aux juges pour accorder des exonérations aux locataires, lorsqu'ils dispensent le bailleur de son obligation de chauffer, en raison des circonstances résultant de l'état de guerre qui en empêchent l'exécution.

L'expression force majeure employée par le décret du 1^{er} Avril 1940 a seulement eu pour but « d'éviter toutes les discussions sur la preuve, en insistant sur le caractère obligatoire de la restriction. Mais le deuxième décret n'est que la suite logique du décret antérieur, adapté aux faits ».

La Cour ajoute que ces clauses de non responsabilité ne visent, d'après l'intention des parties, qu'un arrêt de très courte durée, puisqu'elles parlent « d'arrêt momentané ». En effet, dit M. Galvada, « qui dit moment, dit espace de temps très court ». Les parties n'ont certainement pas envisagé en acceptant ces clauses les circonstances exceptionnelles nées de la guerre.

Mais pourrait-on admettre l'application de ces clauses si le bail était conclu au cours de la guerre, alors que les restrictions de chauffage commençaient déjà ? Dans cette hypothèse, le locataire ne peut ignorer l'étendue de la clause et doit s'attendre à être privé de chauffage dès le premier hiver qu'il passera dans son appartement. Certaines décisions ont ainsi refusé toute diminution de loyer aux preneurs qui se plaignaient de l'absence de chauffage : surtout lorsque ces locataires s'étaient expressément réservés la faculté de résilier le bail tous les trois mois et n'avaient pas usé de cette faculté avant l'hiver pour éviter de « s'exposer aux risques faciles à prévoir d'un chauffage intermittent et incomplet ». (46)

Sans doute le locataire pouvait-il prévoir l'éventualité de l'application de la clause, mais l'insertion d'une telle clause était contraire à l'article 28 du décret-loi ; la législation exceptionnelle des loyers en temps de guerre doit s'imposer aux parties sans qu'elles puissent y déroger.

C'est pourquoi l'on peut faire de grandes réserves sur le bien-fondé de la décision prise par le tribunal civil de

(46) Ordonnance du 13 Février 1941, G.P. 1941.I.248.

la Seine le 9 Septembre 1941 (47), qui accorda au locataire, en raison du défaut de chauffage, la réduction de loyer prévue dans une clause du bail. Il serait plus conforme au décret du 26 Septembre 1939 de ne faire application de cette clause que lorsqu'elle fait obtenir au locataire une réduction d loyer correspondant à la diminution de la valeur locative de l'appartement par suite du non chauffage. On doit refuser tout effet à cette clause si la réduction qu'elle prévoit est inférieure à la réduction légale. D'ailleurs, un arrêt de la Chambre Sociale du 10 Octobre 1941 (48) est venu confirmer la jurisprudence que nous venons d'examiner. La Chambre Sociale reconnaît le droit du locataire à l'octroi d'une réduction de loyer malgré l'existence de telles clauses en s'appuyant sur l'article 27 du décret-loi du 26 Septembre. Aux termes de ce texte, en effet, les dispositions du dit décret sont d'ordre public et les conventions antérieurement faites ne sont applicables que dans la mesure où elles ne sont pas contraires à ces prescriptions.

Mais ce caractère d'ordre public reconnu au décret du 26 Septembre 1939 par la Cour de Cassation, s'il s'oppose à la validité de clauses contraires au décret, ne fait pas obstacle toutefois à ce que le preneur renonce, au cours du bail, au droit de demander une diminution de loyer. C'est donc à juste titre qu'une ordonnance du 8 Septembre 1941 a refusé une réduction de loyer à un locataire qui avait payé intégralement deux termes d'hiver à leur échéance, malgré l'absence de chauffage. En effet, dit cette ordonnance, « il savait donc parfaitement, lorsqu'il a payé la deuxième quittance, que seul un chauffage partiel lui serait fourni au cours de l'hiver, il avait dès lors la possibilité de solliciter une réduction, ce qu'il n'a fait que le 26 Juillet 1941 ; il ne paraît pas possible, dans ces conditions, d'ordonner la restitution de sommes qui ont été perçues régulièrement en vertu du bail ». (49)

(47) G.P. 1941.II.523.

(48) G.P. 1941.II.270.

(49) G.P. 1941.II.523.

CHAPITRE II

CONSÉQUENCES DE L'ÉVACUATION

ET DES RÉQUISITIONS

QUANT A LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUÉS

En raison de la guerre, puis de l'occupation, certains locataires ont été privés de la jouissance de leurs appartements. Les bombardements, l'invasion de nos territoires ont incité de nombreux locataires à s'enfuir de leur maison ; puis les réquisitions militaires ont fait perdre aux preneurs la jouissance de leurs logements et même parfois de leurs meubles. On ne peut, dans ces hypothèses, faire reposer sur le bailleur la responsabilité de cette privation de jouissance, alors que la guerre en est la seule cause. L'inexécution de l'obligation du bailleur de faire jouir paisiblement les locataires des lieux loués présente ici un caractère de force majeure. Mais nous retrouvons, ici encore, la question des risques de l'inexécution du contrat de bail en raison d'un cas de force majeure. Cette question se rattache d'ailleurs, dans cette nouvelle hypothèse, au problème plus général des troubles causés aux locataires par le fait du prince, que la plupart des auteurs et la jurisprudence ont résolu par l'application des règles posées dans l'article 1722 du code civil (1) . En effet, le locataire se trouve dans la même situation que s'il y avait eu destruction matérielle de l'immeuble, puisque celui-ci est devenu inutilisable pour lui. Ce que le preneur demandait au bailleur, en contre-

(1) Voir Planiol et Ripert, *op. cit.*, n° 522 et notes, contra Baudry-Lacantinerie, n° 526 et notes.

partie du prix du loyer, n'était pas seulement la garantie de l'existence matérielle de l'immeuble, mais aussi et surtout la paisible jouissance de cet immeuble. C'est là l'objet même du contrat et le bail n'a plus aucune raison d'être pour le locataire lorsque la jouissance de l'immeuble lui a été enlevée, bien que l'immeuble subsiste encore. Cette interprétation extensive de l'article 1722 est donc justifiée ; mais le bailleur ne sera tenu à verser aucune indemnité au preneur puisque le fait du prince ne lui est pas imputable. Il en serait autrement si l'acte de l'Administration avait pour cause une faute du bailleur.

SECTION I. — *Conséquences de l'évacuation*

Dès la déclaration de guerre, un certain nombre d'habitants des régions du Nord de la France sont allés se réfugier dans des contrées moins exposées aux dangers de la guerre. Le Gouvernement les y avait d'ailleurs fortement incités. On ne pouvait imputer aux bailleurs la responsabilité de ce départ. Les propriétaires ne devaient donc aucune indemnité aux preneurs. Mais il se posait néanmoins le problème de savoir si les propriétaires ne devaient pas subir une réduction du prix des loyers, en contre-partie de la privation de jouissance des lieux loués : il était en effet pénible pour les locataires d'être obligés de payer deux loyers : celui du logement abandonné par eux et celui de leur lieu de repliement. On pouvait songer à faire jouer l'article 1722 du code civil, relatif à la perte de la chose louée par cas fortuit, en assimilant à la perte matérielle de l'immeuble l'impossibilité d'en jouir conformément à sa destination. En effet, l'état de guerre mettait bien le locataire dans l'impossibilité de jouir de son logement. C'est ce qu'avait décidé la jurisprudence pendant la guerre de 1914-1918, mais en exigeant des locataires la preuve que les circonstances entraînaient l'impossibilité absolue de jouissance. Les tribunaux se refusaient à considérer comme un cas de force majeure les événements dus à la guerre qui rendent l'exécution des actes plus onéreuse et qui imposent certaines res-

trictions susceptibles de la gêner (2). Les difficultés de communication à la suite de la déclaration de la guerre (3), les bombardements (4), ne justifiaient pas l'application de l'article 1722 si le logement n'était pas situé dans une région occupée par l'ennemi ou évacuée par sa population, et si l'appartement évacué n'était pas devenu inhabitable par le bombardement de la ville. En effet, lorsqu'un locataire cessait d'habiter son logement dans ces conditions, c'était par un acte de sa volonté propre et, en des circonstances identiques, une autre personne aurait pu agir différemment. (5)

Examinons maintenant les solutions qui ont été données lors des événements des années 1939-1940. Cette fois les tribunaux n'auraient même pas eu besoin d'invoquer l'article 1722 pour dispenser les locataires réfugiés de payer leur loyer, ou tout au moins pour leur accorder une réduction de loyer. On pouvait en effet faire application de l'article 9 du décret du 26 Septembre 1939 qui prévoyait la possibilité de faire bénéficier d'une diminution de loyer, à concurrence des trois quarts du montant du loyer, les locataires qui pouvaient justifier avoir cessé de jouir de tout ou partie des locaux par suite des circonstances résultant de l'état de guerre.

Mais la jurisprudence se montra sévère pour reconnaître que les circonstances aient seules obligé le locataire à se priver de la jouissance des lieux loués en quittant sa maison. Elle n'admettait le droit à la réduction de loyer qu'en cas d'évacuation forcée, car, bien que le Gouvernement se soit efforcé de faciliter l'évacuation de la population parisienne, en présence des événements, il ne l'a imposée qu'à certaines catégories de citoyens. Ceux qui n'appartenaient pas à ces catégories n'avaient donc aucun droit, d'après cette jurisprudence, à invoquer les dispositions de l'article 9 du décret-loi du 26 Septembre 1939 (6). Aussi, la plupart des tribunaux refusaient toute diminution de loyer

(2) T. Boulogne-sur-Mer, 27 Juillet 1916, S. 1916.II.89.

(3) T. Seine, 7 Juin 1915, D.P. 1916.II.83, S. 1916.II.15.

(4) T. Seine, 7 Décembre 1915, S. 1916.II.15.

(5) Req. 3 Juillet 1918, S. 1918-1919.I.160.

(6) C. Paris, 15 Avril 1940. S.J. Mai-Juin 1940, p. 1563.

aux locataires qui étaient partis (7) ou qui avaient envoyé leur famille en province, de leur propre initiative (8). Il aurait été injuste de faire supporter par le bailleur les conséquences d'un départ de ces locataires qui n'était pas imposé par les événements. Les sacrifices qui ont été demandés aux propriétaires par le décret-loi du 26 Septembre en faveur des locataires, mobilisés ou privés d'une notable partie de leurs ressources, étaient déjà assez lourds pour que l'on ne vienne pas leur en infliger d'autres au profit de locataires trop peureux.

Mais la situation n'était plus la même lorsqu'un locataire pouvait invoquer l'existence de circonstances spéciales susceptibles de justifier son départ, alors même que ce départ ne lui était pas imposé par les autorités militaires ou civiles.

L'état de santé du locataire qui lui rendait le séjour à Paris impossible en état de guerre (9), son grand âge (10), pouvaient être considérés comme des circonstances susceptibles de permettre l'application du décret. Le preneur pouvait également demander une réduction de loyer lorsqu'il avait éloigné de Paris sa famille en raison du danger que pouvait présenter ce séjour pour de jeunes enfants (11) ou pour permettre de continuer leurs études en province aux autres (12). Il en était de même lorsque le locataire fonctionnaire (13) ou employé d'une société concessionnaire de services publics (14) avait dû se replier, avec son Administration ou ses Bureaux, en province. Il pouvait réclamer une diminution de loyer, à condition bien entendu de ne pas toucher d'indemnité de logement (15), et de ne pas être logé

(7) C. Paris, 13 Décembre 1939, G.P. 1940.I.129.

(8) C. Paris, 4 Novembre 1939, G.P. 1940.I.129.

(9) Ordonnance, 8 Janvier 1940, S.J. 1940.1464.

(10) Ordonnance, 18 Décembre 1939, S.J. 1940.1464.

(11) Ordonnance, 19 Décembre 1939, S.J. 1940.1464.

(12) Ordonnance, 20 Janvier 1940, S.J. 1940.1464.

(13) Ordonnance, 28 Décembre 1939, S.J. 1940.1464.

(14) Ordonnance, 20 Janvier 1940, S.J. 1940.1464.

(15) Une ordonnance du 11 Janvier 1940 (S.J. 1940.1464) n'accorda qu'une réduction de 10 % au chef de service d'une compagnie d'assurances, car il touchait une indemnité de repli.

dans des locaux réquisitionnés par l'Administration. Ces locataires pouvaient également demander la résiliation du bail, conformément à l'article 4 du décret du 26 Septembre 1939. Une ordonnance du 30 Novembre 1939 a accordé ce droit à un professeur dans un lycée de Paris, qui avait été nommé dans un lycée de province pour la durée des hostilités (16). Ce même droit était d'ailleurs refusé aux locataires que de nombreux intérêts avaient déterminés à s'établir en province pendant la guerre. (17)

Les décisions de la jurisprudence tenaient d'ailleurs compte de la situation des locataires pour fixer le montant de la réduction de loyer. Il ne faut pas oublier, en effet, que le décret du 26 Septembre n'a édicté ces mesures en faveur des locataires que parce que ces derniers sont présumés avoir subi des diminutions de ressources du fait de la guerre. Mais il était permis au bailleur de faire la preuve que ses locataires n'avaient souffert d'aucune diminution de ressources et étaient en mesure de payer intégralement leur loyer. Certes, l'obligation de séjourner en province était certainement la cause d'un surcroît de dépenses. Mais la réduction accordée était plus minime et pouvait même être refusée si le locataire continuait à toucher les mêmes appointements. (18)

Mais la jurisprudence se montra sévère pour admettre la validité des motifs allégués par les locataires pour justifier la nécessité de leur départ. Elle refusa ainsi toute indemnité à des locataires réfugiés dans une localité où ils possédaient déjà un logement pendant la guerre (19) ou qui avaient l'habitude de l'absenter de Paris chaque année pendant l'été et une partie de l'automne (20) ; car ils

(16) 30 Novembre 1939, S.J. 1940.1427.

(17) 23 Novembre 1939, S.J. 1940.1427.

(18) Le T. de paix de Paris, le 20 Novembre 1939, refusa une réduction de loyer à une fonctionnaire repliée, car elle ne pouvait justifier ni d'une diminution notable de ses ressources, ni de la privation de jouissance des locaux. Cette décision avait certainement été influencée par le fait que le lieu de repli n'était pas trop éloigné de son logement et qu'il était desservi par une ligne d'autobus.

(19) 30 Novembre 1939, S.J. 1940.1464. Idem ordonnance du 19 Novembre 1940.

(20) 9 Janvier 1940, S.J. 1940.1464.

n'étaient pas contraints de quitter leur logement. D'ailleurs ces locataires jouissaient d'une situation de fortune très aisée et leur séjour en province, dans de telles conditions, ne leur occasionnait que des frais insignifiants. Elle n'admit pas davantage la prétention des locataires d'obtenir une réduction lorsque ni des raisons d'âge, ni de santé, ne les obligeaient à envoyer leur famille en province (21). A plus forte raison, lorsqu'une locataire se réfugiait en province avec sa nièce : « sa générosité vis-à-vis de sa nièce ne pouvait pas être supportée par le propriétaire ». (22)

Le fait que la maison ne comportait pas d'abri ne pouvait être retenu, s'il existait des abris dans un rayon de 100 mètres de l'hôtel habité par le locataire et sa famille. (23)

Des mesures différentes furent prises lors de l'exode des mois de mai et juin 1940. Le nombre des régions occupées s'accrut rapidement, la zone des armées s'étendit chaque jour davantage et les populations de nombreuses localités furent évacuées soit par force, soit sur les conseils du Gouvernement. Les solutions données jusqu'alors par la jurisprudence devenaient insuffisantes en raison du nombre des réfugiés : une intervention des autorités compétentes pouvait seule aider à sortir de cette situation. Tel a été le but du décret du 1^{er} Juin 1940 modifiant le décret du 26 Septembre 1939. (24)

Ce décret institua une réduction de plein droit en faveur des locataires réfugiés lorsque les lieux qu'ils ont quittés se trouvaient situés « dans une commune évacuée sur l'ordre des autorités publiques ou par nécessité résultant des opérations militaires ». Le décret assimila donc ces deux

(21) 10 Janvier 1940, S.J. 1940.1464 et 17 Janvier 1940.

(22) 6 Janvier 1940. S.J. 1940.1464.

(23) T. Seine 20 Mars 1940. S.J. Mai-Juin 1940, p. 1513.

(24) Pour détails sur ces mesures en faveur des réfugiés, voir : « Du statut administratif et juridique des réfugiés », par M. Perraud-Charmantier, dans S.J. 19-26 Mai 1940. — De même « Commentaire du décret-loi du 1^{er} Juin 1940 modifiant le décret du 26 Septembre 1939 et ratifié par la loi du 10 Août 1940 », par M. Marty à la S. J., Mai-Juin 1940, p. 158, et chronique à la S.J. Mai-Juin 1940, p. 156, sur « les loyers des évacués ou réfugiés ».

catégories de réfugiés aux mobilisés en les faisant bénéficier de la même exonération des trois quarts de leur loyer. Cette exonération a joué pendant tout le temps de l'évacuation, ou plus exactement du premier jour de l'évacuation jusqu'au jour où les locataires ont recouvré la possibilité de regagner leurs foyers. Cette exonération a même été étendue aux loyers échus non payés au moment de l'évacuation. Mais elle avait pour fondement l'absence présumée de ressources des locataires. Il était entendu que le bailleur était autorisé à prouver que le locataire avait en réalité des ressources suffisantes pour payer plus du quart de son loyer, tel un fonctionnaire qui, en sus de son traitement, aurait touché une indemnité de repli. Par contre, les locataires, s'ils ne pouvaient pas payer le quart de loyer non exonéré, avaient la faculté de demander aux juges une diminution sur le montant du loyer déjà réduit des trois quarts. Ils avaient pour cela un délai de six mois à dater du jour où « leur a été donnée la possibilité de rentrer dans leur logement et d'en jouir à nouveau, et à condition de justifier de leur impossibilité de payer ».

Le décret n'apporte toutefois aucune précision nouvelle en ce qui concerne la résiliation facultative prévue à l'article 9 du décret-loi du 26 Septembre. C'est d'autant plus regrettable que la jurisprudence était divisée lorsqu'il s'agissait d'appliquer cette résiliation aux réfugiés. La tendance générale était de la refuser au locataire qui ne justifiait pas de la nécessité absolue de quitter son appartement. Enfin le décret n'a pas amélioré la situation des locataires qui ont quitté leur logement de leur propre initiative, puisqu'il ne s'applique qu'aux locataires évacués sur l'ordre des autorités publiques ou aux réfugiés par nécessité résultant des opérations militaires. Les réfugiés volontaires ne peuvent donc obtenir qu'une réduction facultative suivant la procédure antérieure. C'est la seule ressource laissée aux Parisiens évacués, car Paris a été considérée comme ville ouverte et non comme ville évacuée. (25)

(25) Ordonnance du 11 Décembre 1940, G.P. 1941, Sommaire Juillet-Août 1941, p. 4.

Il semble cependant qu'en raison de l'amplitude de l'exode, qui a dépassé les prévisions du décret du 1^{er} Juin 1940, la jurisprudence aurait pu interpréter ce décret d'une manière plus libérale, malgré ses termes restrictifs. « La nécessité résultant des opérations militaires » pouvait être interprétée de manière large.

Depuis l'occupation, se pose un dernier problème : celui de savoir si l'on peut accorder la résiliation du bail en vertu de l'article 4 aux Israélites, qui, réfugiés en zone libre, sont dans l'impossibilité de rentrer en zone occupée. Cet obstacle ne vient plus des lieux loués, mais de la situation personnelle du locataire. La jurisprudence n'a jamais admis l'application de l'article 1722 en ce cas. Il avait déjà été jugé qu'un locataire étranger frappé d'un arrêté d'expulsion ne pouvait obtenir la résiliation de son contrat, « car il avait la faculté de le faire occuper soit par des membres de sa famille, soit par un sous-locataire ; le cas de force majeure exclusivement relatif à la personne constitue un risque qui lui incombe et dont les conséquences ne sauraient, sans injustice, rejaillir contre le propriétaire... » (26)

C'est à cette solution que s'est ralliée la jurisprudence lorsque les demandes de résiliation de bail lui ont été adressées par les locataires israélites. En effet, l'interdiction faite aux israélites de rentrer en zone occupée, dans les paragraphes 2 et 6 de l'ordonnance prise par les autorités d'occupation, « n'altère en rien la chose louée qui reste propre à l'usage auquel elle est destinée, mais est exclusivement relative à la personne du preneur (27). Aussi, les tribunaux, sans même avoir à rechercher si ces locataires n'auraient pas pu rentrer à Paris avant l'ordonnance du 27 Septembre 1940, refusent d'accorder la résiliation du bail, en vertu de l'article 4 du décret du 26 Septembre 1939 aux Israélites. (28)

(26) Tribunal civil du Havre, 10 Octobre 1870. S. 1872.II.49.

(27) Ordonnance référé T. Seine, 18 Mars 1941, G.P. 1941.I.460.

(28) On peut rapprocher cette solution des décisions concernant les locataires à qui l'on a refusé d'exercer leur profession parce qu'ils étaient naturalisés. T. Seine, 29 Janvier 1941, G.P. 1941.I.240 et la note, 10 Février 1941, G.P. 1941.I.819.

SECTION II. — *Conséquences de la réquisition*

Lorsqu'un immeuble loué est réquisitionné, en tout ou en partie, par les autorités militaires ou civiles, les locataires se trouvent privés de la jouissance de leur logement, sans qu'on puisse en imputer au bailleur la responsabilité, car la Réquisition est un fait du prince. On peut donc appliquer en cette hypothèse l'article 1722 du code civil, comme l'avait déjà fait la jurisprudence au cours de la guerre 1914-1918. Les juges avaient admis que la réquisition devait être assimilée au cas de force majeure prévu par l'article 1722 (29) et avaient accordé une diminution du prix du loyer aux locataires « dans la mesure où ils avaient été privés de la jouissance de la chose louée » (30). On ne pouvait qu'admettre la même solution à l'égard des réquisitions faites pendant la guerre de 1939-1940, puis pendant l'occupation allemande. D'ailleurs, les locataires pouvaient s'appuyer sur l'article 9 du décret du 26 Septembre pour obtenir une réduction de loyer, car les réquisitions faites par les autorités militaires françaises, puis allemandes, sont des mesures résultant de l'état de guerre et ont bien pour effet de priver le locataire de la jouissance de son logement.

Cependant, le tribunal de Laval, le 25 Novembre 1940 (31), débouta de sa demande en réduction de loyer un locataire dont l'immeuble était occupé en partie par des officiers allemands. Il refusa d'appliquer l'article 9 du décret du 26 Septembre, parce que ce texte ne visait, disait-il, qu'une perte non indemnisable ayant pour cause des circonstances de guerre, alors que « la réquisition, régie par la loi du 3 Juillet 1877, modifiée par des lois subséquentes, comporte un dédommagement pécuniaire fixé forfaitairement par la dite loi ». Il importait peu pour le tribunal que l'indemnité

(29) T. Boulogne, 21 Juillet 1916, S. 1916.II.89.

(30) C. Paris, 10 Janvier 1922, S. 1922.I.556. — Idem. Poitiers, 12 Juillet 1915, G.P. 1916-1917.172.

(31) G.P. 1941.I.24.

allouée ne dédommageât que partiellement le locataire de la perte de l'usage des locaux et de l'usage de son mobilier qui avait été également réquisitionné, car l'indemnisation légale a un caractère forfaitaire qui est censé comporter un dédommagement total.

En admettant, comme le fait le tribunal, que l'article 9 ne vise que les pertes de jouissance non indemnissables, le locataire pouvait cependant être dispensé de payer son loyer, en vertu de l'article 1722 du code civil, conformément à la jurisprudence antérieure ; en effet, la réquisition totale de l'immeuble a les mêmes conséquences pour le locataire que si l'immeuble était entièrement détruit. « Le propriétaire ne peut donc exiger en pareil cas le paiement d'un loyer, lequel doit avoir pour contre-partie la libre jouissance de l'immeuble. »

Mais le paiement de l'indemnité n'est pas un obstacle à l'octroi d'une réduction de loyer, même en vertu du décret du 26 Septembre 1939. Comme le faisait observer M. Wahl dans un commentaire d'un arrêt de Grenoble du 12 Juillet 1916 (32), « Ou bien le bailleur touchera l'indemnité de réquisition due au preneur et ne touchera pas de loyer, ou bien le preneur touchera cette indemnité et la versera au bailleur, tout en étant exempté du surplus des loyers, »

La Cour de Grenoble avait admis le droit du locataire de « demander que le prix de ses loyers soit réduit au montant de l'indemnité d'occupation payée par le Ministère ». On pouvait donc accorder une réduction au locataire, malgré l'indemnité versée par l'Administration, puisque le locataire n'est obligé de verser au bailleur qu'une somme égale à l'indemnité d'occupation. (33)

D'ailleurs, on (34) peut objecter à ceux (35) qui veulent voir le bénéficiaire de l'indemnité dans la personne du locataire, en se basant sur l'instruction du 5 Septembre

(32) S. 1916.II.89.

(33) T. Seine, 15 Mai 1941, sous note b, G.P. 1941.II.16.

(34) T. Bourges, 3 Juillet 1941, G.P. 1941.II.208.

(35) G.P. 1940.II.407.

1940, relative au règlement des réquisitions d'usage des immeubles, qu'aucun texte de loi n'édicte que le locataire soit bénéficiaire de cette indemnité.

Un certain nombre de décisions, statuant sur la demande en résiliation du bail, en raison de l'occupation de l'immeuble par les autorités occupantes, ont permis au locataire d'invoquer à son choix, soit l'article 4 du décret du 26 Septembre, soit l'article 1722 du code civil (36). En effet, d'une part, le preneur peut justifier avoir cessé de jouir de la totalité des lieux loués par suite de circonstances résultant de l'état de guerre, d'autre part, cette privation de jouissance est équivalente pour le locataire à la destruction de l'immeuble. (37)

La Cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 8 Octobre 1941 (38), a confirmé cette jurisprudence, bien établie maintenant, en permettant à un locataire, la Société Mutuelle, de demander la résiliation du bail par application de l'article 4 du décret du 26 Septembre. Le propriétaire, la Société Immobilière de la rue Taitbout, prétendait que la juridiction spéciale instituée en matière de loyer était incompétente, car le motif de résiliation invoqué, la réquisition de l'immeuble par les autorités occupantes, n'était point de ceux prévus au texte cité. Mais la Cour décida que la réquisition de l'immeuble envisagé « est une conséquence de l'état de guerre survenue postérieurement au contrat; que la cessation de jouissance effective à l'usage des locaux ne peut être contestée; qu'il s'ensuit que la juridiction spéciale instituée en matière de loyers est compétente pour statuer sur la demande en résiliation formée et qu'il appartient au juge d'apprécier si la privation de jouissance qu'éprouve la Société locataire est de nature à motiver la résiliation du bail ». Aussi, la Cour confirma-t-elle la décision du premier juge en maintenant la résiliation prononcée en vertu de l'article 4 du décret du 26 Septembre 1939.

On peut tirer comme conclusion de cette jurisprudence

(36) C. Poitiers, 3 Juin 1941, G.P. 1941.II.14.

(37) T. Chartres, 16 Janvier 1941, G.P. 1941.I.295.

(38) G.P. 1941.II.420 et D.A. 1942, du 8 Janvier 1942.

que le locataire privé de la jouissance de son logement, à la suite de la réquisition de l'immeuble, peut exercer le même choix entre les textes pour obtenir, non plus la résiliation du bail, mais une réduction de loyer. S'il veut agir en vertu de l'article 1722 du code civil, il doit saisir le tribunal selon la procédure du droit commun. Il pourra alors être exonéré entièrement du paiement de son loyer (39). S'il invoque le décret du 26 Septembre, il bénéficiera de la procédure spéciale du référé mais la réduction de loyer qui lui sera accordée ne pourra pas dépasser les trois quarts du montant du loyer. Cette réduction ne portera alors pas sur les charges, en principe.

(39) T. Bordeaux, 14 Janvier 1941.I.32 et note. Cpr. note 2 sous C. Poitiers, 3 Juin 1941, précité.

CONCLUSION

Le contrat de bail, depuis la rédaction du code civil, a subi une longue évolution qui s'est traduite par une extension continue des obligations du bailleur d'immeubles et de la responsabilité que peut engendrer l'inexécution de ces obligations.

Au début de cette évolution, les problèmes soulevés par l'inexécution du contrat par le bailleur avaient surtout trait au retard dans la délivrance de l'immeuble, au défaut d'entretien ou à la survenance de vices. Si l'on examine la jurisprudence antérieure au vingtième siècle, on constate qu'un grand nombre de tribunaux étaient saisis de plaintes des locataires relatives à l'inexécution de réparations que le mauvais état des toitures, le délabrement des murs, des escaliers avaient rendues nécessaires.

La construction des vastes immeubles modernes a poussé les bailleurs à recourir au concours de préposés (concierges, gérants, architectes attachés à l'immeuble). Les bailleurs ont ainsi créé de nouvelles obligations dont l'inexécution fait naître de nombreux problèmes. L'introduction d'éléments de confort dans l'immeuble tels que l'ascenseur, le chauffage central, la minuterie, ont contribué également à l'accroissement des difficultés soulevées par l'inexécution des obligations du bailleur.

L'invention de concepts nouveaux du droit a eu des répercussions profondes sur cette évolution en créant de

nouvelles formes de responsabilité. Nous avons vu le rôle joué par l'obligation de sécurité dans les rapports entre bailleurs et locataires. La notion d'abus des droits fait de même sentir son influence puisque le bailleur ne peut plus aujourd'hui faire subir de vexations à ses locataires sous prétexte d'exercer ses droits, grâce à la théorie de l'abus des droits. Il s'agit donc bien d'un nouveau statut du bailleur. Mais c'est depuis la guerre de 1914-1918 qu'un revirement profond s'est produit dans les rapports entre bailleur et locataires. Jusqu'alors, le propriétaire était considéré comme un redoutable personnage pour ses locataires qui souffraient de nombreux dommages par sa faute, dont la loi ne leur faisait pas toujours obtenir la réparation. Cette irresponsabilité du bailleur avait atteint son apogée lors de la crise des logements, car les locataires n'osaient pas venir se plaindre devant les tribunaux de l'inexécution des obligations du bailleur, tant ils craignaient d'être expulsés par représailles. Les propriétaires ont profité de cette crainte pour commettre de vrais abus de puissance. Ils ne se contentèrent pas de louer à des prix excessifs et à des conditions très dures pour le preneur ; ils négligèrent de procéder aux réparations que les locataires durent faire alors exécuter à leurs frais.

Il devenait nécessaire de remédier à cette situation, le législateur l'a bien vite compris, et c'est ainsi qu'a pris naissance la législation exceptionnelle des loyers. Mais le remède a dépassé le mal. Cette législation, de plus en plus touffue, est venue sans cesse limiter les droits du bailleur, tandis qu'elle augmentait l'étendue de ses obligations. Les effets s'en sont fait sentir sur la responsabilité du bailleur qui s'est alors accrue dans de notables proportions. La situation est telle aujourd'hui que le bailleur doit supporter les conséquences de la plupart des maux dont souffrent les locataires pendant leur séjour dans l'immeuble, alors que ces maux ne lui sont pas tous imputables.

Le législateur n'a pas seulement obligé le bailleur à louer son immeuble à un prix souvent inférieur à sa valeur réelle et à supporter la présence de locataires auxquels il

ne peut plus donner congé ; il l'oblige aujourd'hui à supporter les conséquences des diminutions de ressources des preneurs.

Le bailleur tend ainsi de plus en plus à devenir « un fonctionnaire social ».

Vu : *Le Doyen,*
G. RIPERT.

Vu : *Le Président de la Thèse,*
H. MAZEAUD.

Vu et permis d'imprimer :
Le Recteur de l'Académie de Paris,
Gilbert GIDEL.

BIBLIOGRAPHIE

I. — OUVRAGES ET MANUELS

BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL. — Traité théorique et pratique du Droit Civil, T. I, Contrat de Louage, 1906.

BEUDANT. — Droit civil français. T. XI. Le louage de choses, 1938, T. IV, 1906.

COLIN et CAPITANT. — Cours élémentaire de droit civil français. T. II, 10^e édition, 1942.

DEMOGUE. — Traité général des obligations, T. V et VI, édition 1935.

GARDENAT et RICCI. — De la responsabilité civile, principes élémentaires et applications pratiques, 1932 (2^e édition).

JOSSERAND. — De l'esprit des droits et de leur relativité. T. I, 1939 (2^e édition).

— Cours de droit civil français, T. II, 1939 (3^e édition).

LALOU. — La Responsabilité civile, principes élémentaires et applications pratiques, 1932 (2^e édition).

MAZEAUD (H. et L.) — Traité de la Responsabilité civile délictuelle et contractuelle, 1939 (3^e édition).

MAZEAUD (H.). — L'Evolution de la Responsabilité civile (Cours approfondi de Doctorat. Faculté de Droit de Paris, 1940-1941).

PIRSON et DE VILLÉ. — Traité de la Responsabilité civile extra-contractuelle, 1935.

ROPERS. — Baux à loyer et à ferme, 1934.

SAVATIER. — Traité de la Responsabilité civile. 1 et 2. 1939.

II. — THÈSES

- BRUN (André). — Rapports et domaines des responsabilités contractuelle et délictuelle (Lyon, 1930).
- DURAND (Paul). — Des conventions d'irresponsabilité (Paris, 1931).
- IBERO (Gabriel). — Des obligations d'après le droit commun du bailleur d'immeubles envers le locataire dans le bail à loyer et l'exécution de ces obligations (Toulouse, 1940).
- MARS (Pierre). — Le Contrat de Conciergerie (Poitiers, 1936).
- MEIGNÉ (Maurice). — Responsabilité et Contrat. Essai d'une délimitation des responsabilités contractuelle et délictuelle (Lille, 1924).
- MIOCO (Mircea). — La Sécurité de la personne physique et la responsabilité contractuelle (Paris, 1938).
- ROUBIER (Paul). — Essai sur la responsabilité précontractuelle (Lyon, 1911).
- SAGUÈS (N.-M.). — Rupture unilatérale des contrats (Paris, 1937).
- SUR (Albert). — Responsabilité en matière d'ascenseur (Paris, 1939).
- VERGNES. — De la Garantie dans les contrats à titre onéreux (Toulouse, 1935).
- VITAL BESSON (Henri). — Législation protectrice du preneur en matière de Baux à loyer (Dijon, 1938).

III. — ARTICLES DE REVUES ET CHRONIQUES

- BONNET (Emile). — Responsabilité délictuelle et contrat. *Rev. Crit.*, 1912, p. 418.
- CARBONNIER. — Inexécution, par suite d'événements de guerre, de l'obligation de chauffage assurée par le bailleur. *R.T.D.C.*, 1940-1941, n° 5.
- DEMOGUE. — Articles dans les *Revue Trimestrielles de Droit Civil* : Contrats spéciaux : le bail.

ESMEIN (Paul). — Le fondement de la responsabilité contractuelle rapprochée de la responsabilité délictuelle. *R.T.D.C.* 1933, p. 627 et suivantes.

— 3 Problèmes de responsabilité civile. *R.T.D.C.*, 1934, p. 317 et suiv.

— Les Clauses des baux à loyer relatives à la faculté de sous-louer ou de céder le bail. *Semaine Juridique*, 1926-1927, p. 1100.

— Les loyers pendant la guerre. La question des charges. *G.P.*, 1939, doctrine, p. 26.

— Encore la question des charges. *G.P.* 1940.I.4 (doctrine).

— Conséquences de l'absence de chauffage des immeubles loués due à un cas de force majeure. *G.P.*, 8 Février 1941, p. 25 (doctrine).

JOSSEMAND. — La personne humaine dans le commerce juridique, *D.H.* 1932, chr. p. 4.

LAGARDE (Gaston). — Des clauses réservant l'agrément des tiers pour la cession de droits. *Rev. Crit.*, 1928, p. 65 et suiv.

LALOU. — Contrats comportant pour l'une des parties l'obligation de rendre le contractant sain et sauf. *D.H.* 1931, chr. p. 37 et suiv.

MAGUIN (Paul). — Responsabilité des accidents causés par les ascenseurs et l'article 1384 du code civil. *R.T.D.C.*, 1930, p. 1 et suiv.

MARTY. — Le régime des loyers pendant la guerre. Commentaire du décret-loi du 1^{er} Juin 1940 modifiant le décret du 26 Septembre 1939 et ratifié par la loi du 10 Août 1940 (*S.J.* Mai-Juin 1940, p. 158).

— Les contrats spéciaux : Bail. Articles dans *R.T.D.C.*

MAZEAUD (H. et L.). — Obligations et Contrats spéciaux. *R.T.D.C.*, 1940-1941, p. 264.

MAZEAUD (H.). — Essai de classification des obligations. *R.T.D.C.*, 1936, p. 1 et suiv.

MOREL. — Du refus de contracter opposé en raison de considérations personnelles. *R.T.D.C.*, 1908, p. 289 et suiv.

NAST (Marcel). — Commentaire de la loi du 5 Février 1941, *D.C.* 1941, 4^e cahier.

PERRAUD-CHARMANTIER. — Du Statut administratif et juridique des Réfugiés. *S.J.*, 19-26 Mai 1940.

PERREAU. — Maladies contagieuses et baux à loyer. *Mélanges Capitant*, 1939, p. 601.

SALEILLES (Raymond). — De la responsabilité précontractuelle à propos d'une étude nouvelle sur la matière. *R.T.D.C.*, 1907, p. 697.

SAVATIER. — *Chronique* : Interdiction de sous-louer ou de céder son bail. Ses divers degrés. Ses effets. *Chr. D.H.* 1928, p. 29.

IV. — NOTES

Rapport du Conseiller BRICOUT. D.P. 1928.I.61.

Note CHARMONT « Maladies contagieuses », *S.* 1913.II.145.

Conclusions de l'Avocat GAVALDA, G.P. 1941.I.242.

Notes JOSSERAND. D.P. 1923.II.169 (sur les clauses prohibitives).

— D.P. 1929.II.17.

» LALOU. D. 1936.II.14.

» PLANIOL. D.P. 1907.II.97, p. 1 et suiv.

» VOIRIN. D.P. 1932.II.57 (sur les clauses prohibitives).

Références à la Gazette du Palais. Recueils périodique et hebdomadaire (analytique et critique) Dalloz. Recueils Sirey. Semaine Juridique. Recueil de la Gazette des Tribunaux. Jurisclasseur Civil. Revue des Loyers. Journal des Juges de Paix, par Pabon. Journal Officiel.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	5
PREMIERE PARTIE. — L'obligation de sécurité dans le contrat de bail et la responsabilité du bailleur quant aux accidents survenus à ses locataires	II
CHAPITRE PREMIER. — NATURE DE LA RESPONSABILITÉ DU BAILLEUR QUANT AUX ACCIDENTS SURVENUS AU PRENEUR AU COURS DU BAIL	13
CHAPITRE II. — CONTENU DE L'OBLIGATION DE SÉCURITÉ DU BAILLEUR ET APPLICATIONS PRATIQUES	19
SECTION I. — <i>L'obligation de sécurité quant à l'intégrité de la personne physique du locataire</i>	20
§ 1. Obligation de sécurité et vices de l'immeuble	22
§ 2. Obligation de sécurité et mauvais entretien de l'immeuble	27
SECTION II. — <i>Garantie du bailleur contre les maladies contagieuses</i>	31
SECTION III. — <i>L'obligation de sécurité quant aux biens</i>	35
CHAPITRE III. — EXONÉRATION DE LA RESPONSABILITÉ DU BAILLEUR	45
SECTION I. — <i>Intervention d'une cause étrangère</i>	45
SECTION II. — <i>Clauses de non responsabilité</i>	52
CHAPITRE IV. — SANCTIONS DE L'OBLIGATION DE SÉCURITÉ	55

DEUXIEME PARTIE. — Abus des droits du bailleur.....	61
CHAPITRE PREMIER. — ABUS DU DROIT DE NE PAS LOUER.....	65
CHAPITRE II. — ABUS DES DROITS DU BAILLEUR AU COURS DU BAIL.....	75
SECTION I. — <i>Abus des droits et restrictions à la faculté de sous-louer ou de céder son bail</i>	75
SECTION II. — <i>Quelques abus susceptibles d'être commis par le bailleur au cours du bail</i>	89
§ 1. Abus des droits conservés sur l'immeuble loué par le bailleur	89
§ 2. Exigences abusives du bailleur envers le locataire..	92
§ 3. Abus du droit de refuser des actes de courtoisie....	96
CHAPITRE III. — ABUS DES DROITS EN FIN DE BAIL.....	99
SECTION I. — <i>Abus du droit de reprise</i>	99
§ 1. Etude des mesures préventives.....	102
§ 2. Mesures répressives , ,	109
SECTION II. — <i>Abus du droit de donner congé en droit commun</i>	113
TROISIEME PARTIE. — Les conflits nés de la guerre et de l'occupation	115
CHAPITRE PREMIER. — CONSÉQUENCES DE L'INEXÉCUTION DES PRESTATIONS	117
SECTION I. — <i>Position du problème</i>	117
SECTION II. — <i>Le défaut de chauffage et ses conséquences pendant la guerre de 1939-1940</i>	120

CHAPITRE II. — CONSÉQUENCES DE L'ÉVACUATION ET DES RÉQUISITIONS QUANT A LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUÉS.....	137
SECTION I. — <i>Conséquences de l'évacuation</i>	138
SECTION II. — <i>Conséquences de la réquisition</i>	145
CONCLUSION	149
BIBLIOGRAPHIE	153

